

ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.

Via Prenestina 944 -00155 ROMA



Oggetto : Perizia di stima dell' area sita nel Comune di POMEZIA – Via della Solfatara di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A.

PREMESSA

Il sottoscritto Maurizio Migliaccio, iscritto all' Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n.5834, e studio in Roma Via Degli Orti della Farnesina, 107 – 00135, per incarico conferitogli dalla Romana Calcestruzzi S.p.a. al fine di acquisire la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area sita nel territorio comunale di Pomezia in provincia di Roma, ha redatto la presente perizia di stima.

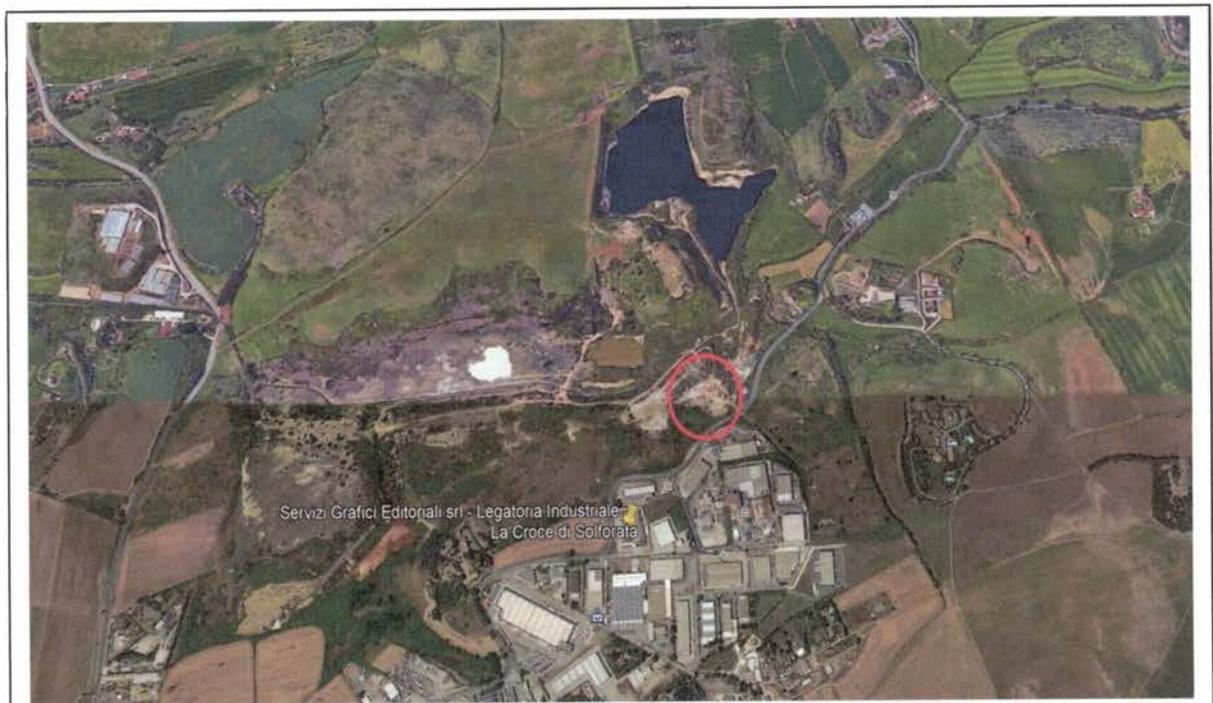
SCOPO DELLA STIMA

E' stato richiesto dalla proprietà di aggiornare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite descritto nella presente relazione.

LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto della presente valutazione riguarda un'area sita nell'area industriale di Pomezia (Rm) , Via dei Castelli Romani, Km 10,900 all'altezza di Via della Solfatarata. L'area prevede la realizzazione di un "centro di betonaggio" per l'attività della Romana Calcestruzzi.

Ha una posizione strategica per la copertura di tutto il mercato dell'area di Pomezia e zone limitrofe : Castelli Romani, Roma sud-est, Ciampino, Ardea, Anzio e Nettuno ecc.



Localizzazione dell'area

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di circa Mq 10.000 ricade nella Zona Industriale di Pomezia in località Solfatara ed il P.R.G. la destina parte ad industriale e parte a servizi privati.

Interessata dalla strada approvata con il Piano Particolareggiato (Deliberazione n. 138 del 03/01/1989) e successiva Variante adottata con Deliberazione n. 95 del 03/08/2003 ed approvata in Variante con Deliberazione n. 776 del 19/10/2007.

Parte dell'area è interessata dal vincolo idrogeologico.

In data 10/12/2010 alla proprietà è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 92 per la Realizzazione di una Centrale di betonaggio per la produzione di calcestruzzo.

DATI CATASTALI E CONSISTENZE

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Pomezia come di seguito indicato :
Foglio 2 – mappali 287 ex 282.

Il cespite è pervenuto in proprietà alla Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Bianca Maria Selvaggi del 28.03.2012.

INDAGINI DI MERCATO

Tenuto conto dello scopo della stima, si è ritenuto di adottare, quale criterio di valutazione idoneo al redigendo immobile in esame, il metodo sintetico-comparativo prendendo come riferimento cespiti con caratteristiche simili per individuare il più probabile valore di mercato all'attualità.

La rilevazione dei dati di mercato è differenziata in due modalità operative: "Rilevazione Diretta" (sopralluoghi e annunci) e "Rilevazione indiretta" (OMI – Agenzia delle Entrate).

Rilevazione diretta

Dalle indagini effettuate in zona e tramite gli annunci immobiliari per la tipologia in esame si sono riscontrati per le aree destinate a Zona Industriale i seguenti Valori di mercato oscillano da un minimo di €/mq 38,00 ad un massimo di €/mq 45,00/50,00

- Vendita terreno industriale edificabile mq 15.550 “richiesta” € 592.000 (€/mq 38)
- Vendita terreno Via Vaccareccia mq 12.000 “richiesta” € 550.000 (€/mq 45)
- Vendita terreno Via Vaccareccia mq 4.715 “richiesta” € 138.750 (€/mq 30)
- Vendita terreno Via Brasile mq 15.588 “richiesta” € 592.000 (€/mq 38)

Rilevazione indiretta

I Valori dell' O.M.I. Anno 2019 Semestre II - corrispondono per immobili in normale stato d'uso – Fascia/zona :

- Capannoni = min. 650 €/mq max 900 €/mq

VALUTAZIONE

In relazione alle ricerche effettuate ed alle caratteristiche della proprietà immobiliare si ritiene, di adottare il metodo “sintetico comparativo diretto”, assumendo un valore unitario di €/mq 45,00 in considerazione, da un lato, del contenimento dei valori che il mercato immobiliare ha subito in questi ultimi anni ma, dall'altro, della sua ubicazione di ottima apprezzabilità nel contesto territoriale del Comune di Pomezia. (Cfr. con la Zona Industriale, Strada Provinciale Via dei Castelli Romani e la Strada Statale 148 Pontina).

Pertanto, si ritiene di poter attribuire all'area il seguente valore :

mq 10.000 x €/mq 45,00 = € **450.000,00** **Valore dell'area**

E' da ritenersi, pertanto, che sia dall'esame dei dati a disposizione, che dal sopralluogo in zona il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di stima possa essere indicato, in riferimento alle predette ricerche, se si considera quanto sin'ora esposto il presunto Valore di Mercato del cespite viene determinato all'attualità in **Euro 450.000,00 (Euro/quattrocentocinquantamila/00)** in piena proprietà e considerato libero da vincoli locativi e di qualunque altra natura.

Roma, 17 giugno 2020


 Arch. Maurizio Migliaccio
 MAURIZIO
 MIGLIACCIO
 N° 5834
