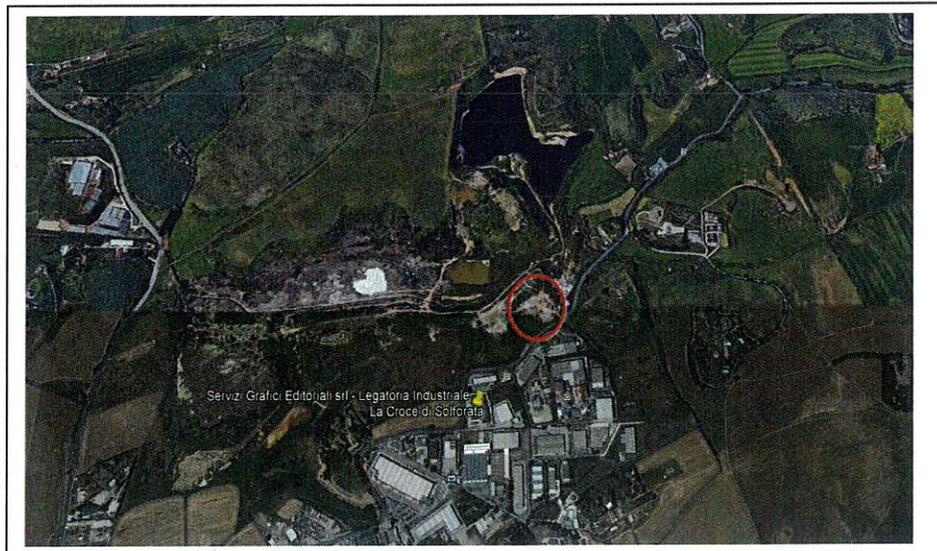


# **ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.**

Via Prenestina 944 -00155 ROMA



**Oggetto :** Integrazione documentale relativa alla perizia di stima (17/06/2020) dell' area di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. sita nel Comune di POMEZIA – Via della Solfatarata.

INDICE :

- <u>PREMESSA</u>	<u>pag.2/3</u>
- <u>LOCALIZZAZIONE</u>	<u>pag. 4</u>
- <u>PROVENIENZA DEI CESPITI</u>	<u>pag. 4</u>
- <u>DATI CATASTALI - CONSISTENZE – VISURE</u>	<u>pag. 5</u>
- <u>DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	<u>pag. 6</u>
- <u>TITOLI AUTORIZZATIVI</u>	<u>pag. 6</u>
- <u>CONFORMITA'</u>	<u>pag.6/7</u>
- <u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 7</u>

PREMESSA

Il sottoscritto Maurizio Migliaccio, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n.5834, e residente in Roma Via Degli Orti della Farnesina, 107 – 00135, per incarico conferitogli dal Liquidatore Giudiziale Avv. Guido Granzotto dello Studio Pescatore-Orlandi Associati Via L. Spallanzani 22 - 00161 Roma, ha prodotto un'integrazione documentale relativa alla perizia di stima del 17 giugno 2020 dell'area di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.a. sita nel territorio comunale di Pomezia al fine di acquisire la determinazione del più probabile valore di mercato.

La documentazione e le comunicazioni relative ai beni per ciò che concerne le loro consistenze, le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi sono state fornite dalla proprietà e soggetti a controllo dallo scrivente dopo attento esame.

Il più probabile valore di mercato valutato nella predetta perizia di stima è come di seguito indicato :

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

Tale valore di mercato è stato determinato tenendo conto del Permesso di Costruire n.92/2010 anche se dal 2014 è decaduto.

La rilevazione dei valori di mercato è stata incentrata sulla “rilevazione diretta” e cioè da indagini effettuate in zona; per la tipologia in esame si sono riscontrati per le aree destinate a Zona Industriale i seguenti Valori di mercato che oscillano da un minimo di €/mq 38,00 ad un massimo di €/mq 45,00/50,00

E sulla “rilevazione indiretta” consultando i Valori dell’OMI (Agenzia del Territorio) e tramite gli annunci immobiliari delle agenzie accreditate locali.

Eseguite ulteriori verifiche in merito all’andamento del mercato immobiliare è da ritenersi congruo ancora oggi il valore di euro 450.000,00 almeno per i due motivi che di seguito si riassumono :

- 1) il mercato immobiliare in questi ultimi anni non ha subito sostanzialmente variazioni. Vi sono delle oscillazioni alternanti sia leggermente positive che altrettanto negative e, soprattutto riguardanti gli immobili (abitazioni ed uffici) situati nelle grandi città.
  
- 2) Nel Lazio sono 13 poli industriali a generare la quasi totalità del valore aggiunto legato al manifatturiero, al commercio all’ingrosso, ai trasporti e all’attività hi-tech e Ict. Nel dettaglio, si tratta dei poli di Roma, Latina, Frosinone-Sora, il polo dei Castelli Romani, Bretella Nord, Pomezia-Santa Palomba, Civita Castellana-Viterbo, il polo Sud pontino, Litorale Nord, il polo di Cassino, Rieti-Cittaducale, Bretella Sud e il polo di Fiano Romano-Formello.

In questi 13 poli si trova l’87,1% delle imprese manifatturiere della regione; l’84,2% delle attività di artigianato industriale; il 96,8% delle imprese hi-tech e Ict ; il 92,8% delle attività di commercio all’ingrosso; il 92,2% delle attività logistiche e di trasporto. Queste aree sono composte da 119 Comuni dei 378 totali del Lazio. Vi risiede l’86,6% della popolazione regionale e vi si concentra ben il 92,2% dell’occupazione complessiva del Lazio (rispettivamente il 60,2 nel comune di Roma e il 32% nei restanti Comuni).

Risulta evidente come tra questi territori prevalga l’area metropolitana di Roma, e che la capacità competitiva di ciascuna area è più alta se minore è la distanza dalla Capitale.

## 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 Solfatara. L'area prevedeva 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'immobile nella Zona Industriale del Comune di Pomezia (Rm)

## PROVENIENZA DEI CESPITI

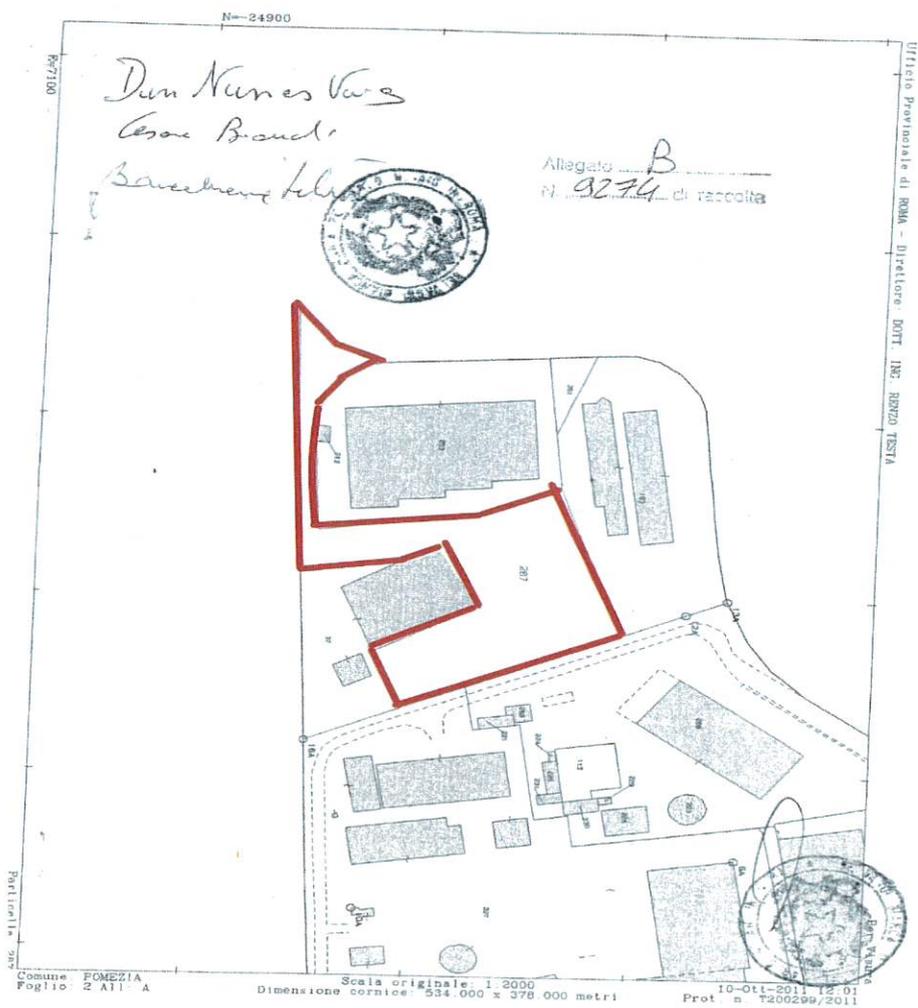
Il cespite è pervenuto in proprietà alla Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Bianca Maria Selvaggi Notaio in Roma del 28.03.2012 Rep. n.150729 Racc.9274 (**Alleg.1**)

## 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. (Alleg.ti 2/3)

(si riporta per maggior chiarezza lo stralcio della planimetria catastale contenuta anche nell'Atto di acquisto – Dott. Notaio Bianca Maria Selvaggi).



### 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.

### STATO DI CONSERVAZIONE

I terreni attualmente sono mantenuti a pascolo ed apparentemente in ordine.

### TITOLI AUTORIZZATIVI

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 (**Alleg.4**)

**Nota :** Il citato Permesso di Costruire n.92/2010 è decaduto nel 2014 come si evince dalla pag. 3) della medesima autorizzazione.

### CONFORMITA'

#### **1) Conformità catastale**

**Lo stato di fatto coincide con i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto.**

#### **2) Regolarità 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.**

**Parte dell'area è interessata dal vincolo idrogeologico.**

**Pertanto ne è accertata la regolarità urbanistica.**

### 3) Regolarità edilizia

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.

#### ELENCO ALLEGATI :

- Alleg. 1) Atto di compravendita del 28/03/2012 – Dott. Bianca Maria Selvaggi  
Notaio in Roma, Rep. n.150729 Racc.9274  
(contiene il Certificato di Destinazione Urbanistica).
- Alleg. 2) Porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia  
Foglio 2 particella 287
- Alleg. 3) Visura attuale per immobile (01/02/2023).
- Alleg. 4) Permesso di costruire della Città di Pomezia n.92 del 10/12/2010

La presente relazione è composta da n.7 pagine

Roma, 22 settembre 2023

  
Arch. Maurizio Migliaccio  
MAURIZIO  
MIGLIACCIO  
N. 5834

