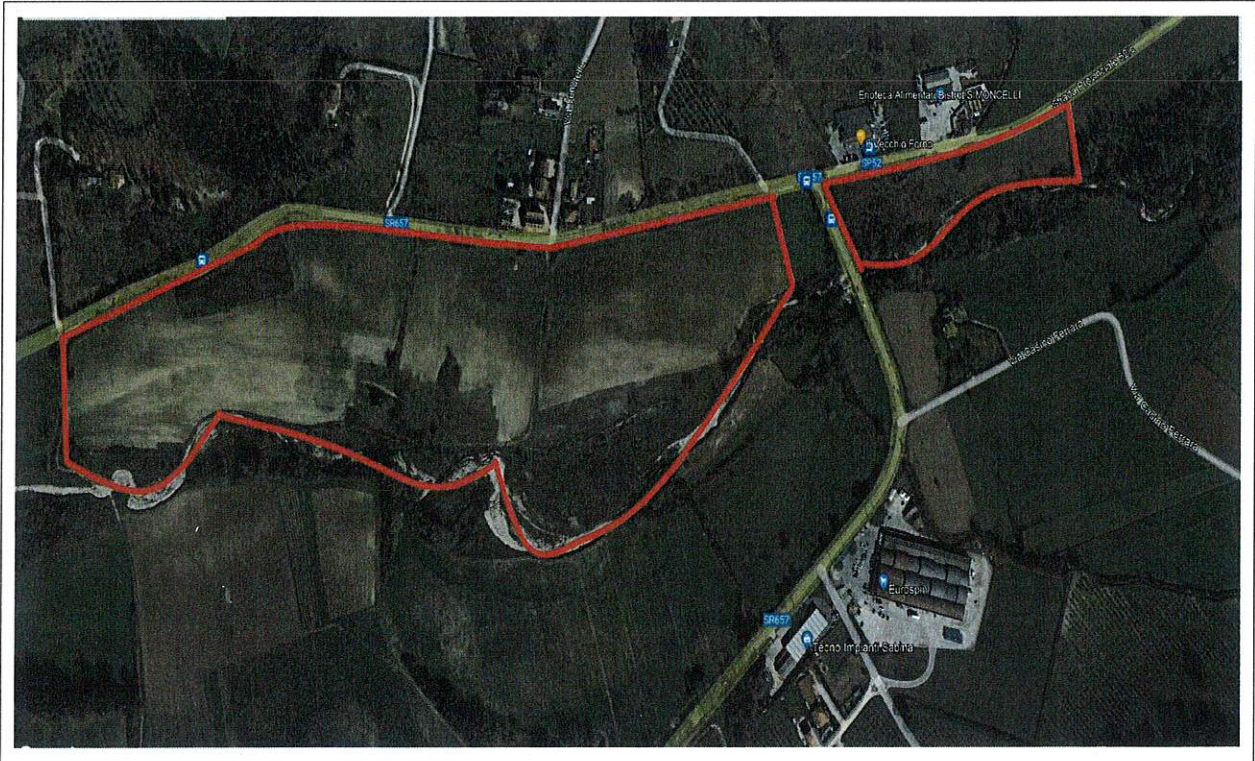


ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.
Via Prenestina944 - 00155 ROMA



Oggetto : **Integrazione documentale** relativa alla perizia di stima (17/06/2020) delle aree di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. site nel Comune di TARANO (Ri) località Borgonuovo, di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A.

INDICE :

- <u>PREMESSA</u>	<u>pag.2/3</u>
- <u>LOCALIZZAZIONE</u>	<u>pag. 4</u>
- <u>PROVENIENZA DEI CESPITI</u>	<u>pag.4/5</u>
- <u>DATI CATASTALI - CONSISTENZE – VISURE</u>	<u>pag. 5</u>
- <u>DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	<u>pag. 5</u>
- <u>TITOLI AUTORIZZATIVI</u>	<u>pag. 5</u>
- <u>CONFORMITA'</u>	<u>pag. 6</u>
- <u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag.6/7</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 delle aree di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.a. site nel Comune di Tarano in provincia di Rieti in località Borgonuovo.

La documentazione e le comunicazioni relative al cespite per ciò che concerne le sue consistenze, la destinazione d'uso e le pratiche tecnico-amministrative sono state fornite dalla proprietà e soggette a controllo dallo scrivente dopo un accurato esame.

Il più probabile valore di mercato stimato nella predetta perizia è stato indicato in euro **708.839,00 (settecentoottomilaottocentotrentanove/00)**.

Tale valore di mercato veniva formulato tenendo conto del "parere favorevole" all'edificazione per una "Richiesta di permesso di costruire per una nuova abitazione con annesso agricolo pertinenziale" rilasciato dal Comune di Tarano per un progetto presentato di cui al protocollo n.2332 del 3/6/2008 pratica n.211.

La rilevazione dei valori di mercato è stata incentrata soltanto sulla “Rilevazione diretta” in quanto non si riscontrano in questi ultimi anni, aggiornamenti dei dati O.M.I. (Agenzia delle Entrate) e dei Valori Agricoli della Regione Lazio.

Eseguite ulteriori verifiche in merito all’andamento del mercato immobiliare è da ritenersi congruo ancora oggi il valore di euro 708.839,00 almeno per i tre 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) I terreni agricoli – al di là delle colture in atto – possono valere da pochi euro al metro quadrato sino a 20/60 euro/mq o addirittura superiore e ciò dipende sia dalle caratteristiche intrinseche che estrinseche del bene.

3) La perizia di stima del 17/06/2020 pone le basi della valutazione sull’incidenza d’area edificabile tenendo presente il progetto presentato con prot. n.2332 del 03/06/2008, pratica n.211 dalla Romana Calcestruzzi S.p.A. al Comune di Tarano e quantificando una parte del valore dell’intero cespite in euro 361.593,00.

Si è tenuto conto in relazione al progetto delle capacità edificatorie dell’intero terreno che – anche se agricolo – consentirebbe di sviluppare secondo le NTA del Piano Regolatore Generale.

Con la verifica all’attualità dei valori e l’integrazione della documentazione fornitami dalla proprietà si evidenzia che il progetto del 2008 non rappresenta un documento inoppugnabile per decorrenza dei termini.

Per questo motivo, comunque, verificando il valore complessivo stimato di euro 708.839,00 (incidenza d’area del costruibile + valore dell’area agricola) si riscontra un “valore unitario“ dell’intero cespite pari ad €/mq 5,066 (€ 708.839,00 : mq 139.911) che appare del tutto congruo con quanto il mercato immobiliare, attualmente registra.

LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto della presente integrazione documentale riguarda un'area composta da più appezzamenti di terreni, sita nel Comune di Tarano (Rieti) nella frazione di Borgonuovo a circa 60 chilometri da Roma in una zona altamente caratteristica della Sabina. E' individuabile al confine tra l'ex Strada Statale 657 Sabina, attualmente denominata Strada Regionale (Sr 657) Sabina e la Strada Comunale per Stimigliano.

I terreni che compongono l'area di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. sono di natura agricola e pressochè pianeggianti come l'intera zona circostante; fanno parte della frazione di Borgonuovo che dista a circa 3,76 chilometri dal Comune di Tarano in cui è compreso.



Localizzazione terreni Strada Regionale Sr 657 Sabina – Strada Comunale per Stimigliano (RI)

PROVENIENZA DEI CESPITI

I terreni sono pervenuti in proprietà alla Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza degli Atti di compravendita, di seguito riportati :

- a rogito del Dott. Notaio Luigi Marchetti in Poggio Mirteto (RI) del 21/06/1970,

Rep.5707 Racc.3143 (**Alleg. 1**)

- a rogito del Dott. Notaio Luigi Marchetti in Poggio Mirteto (RI) del 30/09/1970,
Rep.5845 Racc.3220 (**Alleg. 2**)

DATI CATASTALI - CONSISTENZE - VISURE

Le aree sono censite al Catasto Terreni del Comune di Tarano come di seguito indicato :

Foglio 16 – mappali : 77/46/53/70/79/286/287/288/289/290

Superfici da Visura :

- | | | |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - part. 77 = mq 3.300 | - part. 79 = mq 1.160 | - part. 289 = mq 15.375 |
| - part. 46 = mq 13.171 | - part. 286 = mq 20.917 | - part. 290 = mq 10.605 |
| - part. 53 = mq 8.410 | - part. 287 = mq 21.507 | |
| - part. 70 = mq 7.420 | - part.288 = mq 38.046 | |

Totale consistenza mq 139.911

(Alleg.ti 3-4-5-6-7-8-9)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale è stato approvato con la deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.8966 del 15 novembre 1994 e pubblicato sul B.U.R.L. n.6 del 28.02.1995 – parte seconda.

Nel P.R.G. vigente del Comune di Tarano, l'intera area ricade in Zona E1 (Agricola); quest'ultima non è oggetto di vincoli particolari.

Secondo le N.T.A. è consentita la realizzazione di nuove abitazioni con annessi rurali per l'attività agricola. (**Alleg.ti 10-11**)

TITOLI AUTORIZZATIVI

Con protocollo n.2332 del 3/6/2008 viene presentato un progetto al Comune di Tarano (RI) per "Richiesta di permesso di costruire per una nuova abitazione con annesso agricolo pertinenziale". Contrassegnato dalla Pratica Edilizia n.211 ottiene parere favorevole.

(Alleg.ti 12-13-14-15)

CONFORMITA'

1) Conformità catastale

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

2) Regolarità urbanistica

I terreni di cui trattasi sono destinati dal P.R.G. vigente del Comune di Tarano a Zona Agricola, nel caso specifico, nel 2008 è stato presentato un progetto per la realizzazione di una casa agricola con relativi annessi conforme alle previsioni di Piano ed alle N.T.A.

Pertanto ne è accertata la regolarità urbanistica.

3) Regolarità edilizia

Di seguito si riportano le autorizzazioni acquisite dalla Romana Calcestruzzi S.p.A. Per ciò che concerne la regolarità edilizia dei fabbricati il Permesso di Costruire non è mai stato ritirato.

4) Stato di conservazione

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

ELENCO ALLEGATI

- **Alleg. 1)** Atto di compravendita, Dott. Notaio Luigi Marchetti in Poggio Mirteto (RI) del 21/06/1970, Rep.5707 Racc.3143
- **Alleg. 2)** Atto di compravendita Dott. Notaio Luigi Marchetti in Poggio Mirteto (RI) del 30/09/1970, Rep.5845 Racc.3220
- **Alleg. 3)** Mappa Catasto Terreni del Comune di Tarano (part.46-77-70)
- **Alleg.ti 3a/b/c)** Visure attuali per immobile

- **Alleg. 4)** Mappa Catasto Terreni del Comune di Tarano (part.287-290)
- **Alleg.ti 4/a/b)** Visure attuali per immobile
- **Alleg. 5)** Mappa Catasto Terreni del Comune di Tarano (part.53)
- **Alleg. 5)** Visura attuale per immobile
- **Alleg. 6)** Mappa Catasto Terreni del Comune di Tarano (part.79-286)
- **Alleg.ti 6/a/b)** Visure attuali per immobile
- **Alleg. 7)** Mappa Catasto Terreni del Comune di Tarano (part.289)
- **Alleg. 7/a)** Visura attuale per immobile
- **Alleg. 8)** Mappa Catasto Terreni del Comune di Tarano (part.288)
- **Alleg. 8/a)** Visura attuale per immobile
- **Alleg. 9)** Ispezione ipotecaria 1
- **Alleg. 9a)** Ispezione ipotecaria 2
- **Alleg. 10)** Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.8966 del 15 novembre 1994 e pubblicato sul B.U.R.L. n.6 del 28.02.1995 (parte seconda).
- **Alleg. 11)** Elaborato del P.R.G. Comune di Tarano Tav.6 – Stralcio “D” loc. Borgonovo.
- **Alleg. 12)** Domanda di permesso di costruire (prot.2332 del 03/06/2008)
- **Alleg. 13)** Relazione tecnica (progetto)
- **Alleg. 14)** Progetto (tav.1)
- **Alleg. 15)** Progetto (tav.b)

La presente relazione è composta da n.7 pagine

Roma, 22 settembre 2023



 Arch. Maurizio Migliaccio

