

COMUNE CAMPAGNANO DI ROMA  
PROV. ROMA

# PERIZIA DI STIMA

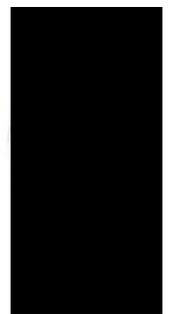


**ACCERTAMENTO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO – RIFERITO ALL'ATTUALITÀ  
DI UN OPIFICIO E DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO**

siti in via Cassia Km 29+700 del Comune CAMPAGNANO DI ROMA , di proprietà della  
società [REDACTED]

STUDIO TECNICO  
GEOM. ANTONIO TEODORI  
[REDACTED]

Handwritten scribbles or faint text in the top left corner.





## RELAZIONE DI STIMA

Inerente l'accertamento del più probabile valore di mercato – riferito all'attualità dell'opificio e di un appezzamento di terreno agricolo siti in via Cassia Km 29+700 del Comune CAMPAGNANO DI ROMA, di proprietà della società [REDACTED]

### PREMESSA.

Il sottoscritto consulente tecnico Geom. Antonio Teodori, iscritto al Collegio dei Geometri di Fermo [REDACTED] ha ricevuto dal Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] l'incarico di stimare l'opificio e l'appezzamento di terreno agricolo siti in via Cassia Km 29+700 del Comune CAMPAGNANO DI ROMA di proprietà della ditta citata in epigrafe.

Per la svolgimento di tale incarico ricevuto, mi sono avvalso della collaborazione della Ditta [REDACTED] specializzata nella progettazione e realizzazione di impianti chiavi in mano, simili a quello oggetto della presente stima.

Lo scrivente, effettuati gli opportuni sopralluoghi (in data 09/09/2015 ed in data 02/10/2015) ed accertamenti del caso, sentite le informazioni fornite dal legale rappresentate della Ditta proprietaria, con la presente relazione (con ALLEGATI) ad evasione dell'incarico affidato, espone quanto segue:

## **1 VALUTAZIONE OPIFICIO ED ATTREZZATURE**









00000002 00000000 W1000001  
00008862 21/10/2015 11:19:26  
4578-00088 46320F85D89A6ABC  
IDENTIFICATIVO : 01080254637259

0 1 08 025463 725 9





#### D) TITOLARITÀ (cronistoria)

Pervenuto per atto di fusione per incorporazione della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Roma del 27 luglio 2009 rep. n. 60087/9164 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 luglio 2009 ai nn. 25797/49003 di formalità ;

*\* alla società [REDACTED] per essere stato conferito dal socio [REDACTED] [REDACTED] in sede di costituzione della medesima società per atto a rogito [REDACTED] di Roma del 30 luglio 1990 rep. n. 4082/657 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 22 novembre 1991 ai nn. 5903/4550 di formalità;*

*\* alla società [REDACTED] per averlo acquistato e in parte edificato a propria cura e spese su terreno pervenutole per atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma del 28 marzo 1991 rep. n. 60599/11380.*

NEL GIUGNO



### G) GARANZIE (vedi allegato 10)

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma si è accertato che l'immobile in oggetto è gravato dalle seguenti ipoteche e formalità:

1. ipoteca legale derivante da ipoteca legale di rinnovazione a seguito di atto giudiziario del Tribunale penale di Roma iscritta a Roma 2 in data 2 novembre 1984 rep. n. 3170 e successiva iscrizione di rinnovazione a Roma 2 in data 26 ottobre 2004 ai nn. 60584/15169 di formalità a favore dell'Erario dello Stato e contro il signor [REDACTED]  
[REDACTED]  
relativamente all'originario mappale 54 del foglio 49;
2. ipoteca volontaria in forza di contratto di finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] di Arsoli in data 14 luglio 1995 rep. n. 5669/2266 iscritta a Roma 2 in data 15 luglio 1995 ai nn. 25395/4207 di formalità a favore della [REDACTED] e successiva erogazione a saldo annotata in data 27 novembre 1995 al n. 6310 registro particolare relativamente all'originario terreno distinto al foglio 49 mappale 54 e ai fabbricati originariamente distinti al foglio 49 mappale 54 subb. 2, 3 e 4 (attualmente subb. 507, 508 e 506);
3. ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 9 dicembre 1999 rep. n. 13347 iscritta a

Roma 2 in data 10 dicembre 1999 ai nn. 43666/12888 di formalità a favore della [REDACTED] e successiva erogazione a saldo annotata in data 11 maggio 2006 al n. 4557 registro particolare relativamente all'originario terreno distinto al foglio 49 mappale 54 e ai fabbricati originariamente distinti al foglio 49 mappale 54 subb. 2, 3 e 4 (attualmente subb. 507, 508 e 506,);

4. ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Arsoli in data 23 gennaio 2004 rep. n. 22074 iscritta a Roma 2 in data 28 gennaio 2004 ai n. 3813/787 di formalità a favore della [REDACTED] relativamente ai fabbricati originariamente distinti al foglio 49 mappale 54 subb. 501, 502 e 503 (attualmente subb. 507, 508 e 506);
5. atto d'obbligo a rogito Notaio [REDACTED] di Roma del 25 giugno 1980 rep. n. 5706 e trascritto a Roma 2 in data 2 luglio 1980 ai nn. 17174/13900 di formalità a favore del Comune di Campagnano di Roma relativamente all'originario terreno distinto al foglio 49 mappale 54;
6. atto d'obbligo a rogito Notaio [REDACTED] coadiutore temporaneo del Notaio [REDACTED] di Roma del 17 gennaio 1975 rep. n. 188086/12540 e trascritto a Roma 2 in data 22 gennaio 1975 ai nn. 2113/1709 di formalità a favore del Comune di Campagnano di Roma relativamente agli originari terreni distinti al foglio 49 mappali 54, 55, 195, 196, 197, 198, 199, 200 e 201.









U. DEL GIUR.



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00

00012862 000096CD W140H001  
00000004 21/10/2015 11:19:35  
4578-00088 EFA450045032DA10  
IDENTIFICATIVO : 01080254637237

0 1 08 025463 723 7









MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€16,00  
SEDICI/00

agenzia  
ntg

00003789 0000025F W167X001  
00000324 21/10/2015 11:49:53  
4578-00088 54C3C785E486DD8E  
IDENTIFICATIVO : 01150635564733

ITALIA - OFF. C.P. ROMA











## **2 – APPEZZAMENTO DI TERRENO**

APPEZZAMENTO DI TERRENO:

Vedi documentazione fotografica **ALLEGATO 16**



## - DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno coltivabile sito sempre in Comune di CAMPAGNANO DI ROMA in Via CASSIA adiacente lo stabilimento di cui sopra vedi foto aerea (**ALLEGATO 1**), pianeggiante e con buona esposizione delimitato a nord dalla via Strada della Costa di Baccano. e a sud da quella provinciale che porta al capoluogo di Campagnano di Roma; la superficie catastale è di mq 13.019 ed è descritto al catasto terreni :

Foglio 49 part. 193 –HA 00.66.40. SEMINATIVO cl. R.D. Euro 58,30 R.A. Euro 29,15

Foglio 49 part. 627 –HA 00.63.79. SEMINATIVO cl. R.D. Euro 56,01 R.A. Euro 28,00

Vedi documentazione catastale **ALLEGATO 9**

La destinazione urbanistica nel vigente Piano Regolatore è “agricola”

- **TITOLARITÀ** vedi precedente **punto D**

- **GARANZIE** Vedi precedente **punto G ALLEGATO 10**

## - CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’ appezzamento di terreno di cui sopra, basato sulla sua buona ubicazione rispetto al vicino centro abitato e sulla sua destinazione urbanistica, ho stabilito che il valore al mq. potrebbe essere di € 7,00 pertanto :

## CONTEGGIO ESTIMATIVO

TIPOLOGIA	CONSISTENZA MQ	PREZZO €/MQ	VALORE €
PART. 193	6640	€ 5,00	€ 33 200,00
PART. 627	6379	€ 5,00	€ 31 895,00
TOTALE			€ 65 095,00



## - CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente affermato il sottoscritto ritiene di poter serenamente affermare che il più probabile valore di mercato – riferito all'attualità – dell'appezzamento di terreno di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] sito in CAMPAGNANO DI ROMA" in Via CASSIA Km. 29+700 - possa avere un valore pari a:



[REDACTED]

## RIEPILOGO GENERALE

OPIFICIO

TERRENO € [REDACTED]

TOTALE

Tanto dovevasi riferire , in adempimento all'incarico affidatomi.

Amandola , lì 15/10/2015

[REDACTED] Il Tecnico  
[REDACTED] Geom. Antonio Teodori



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Ascoli Piceno



N. 2222 / 2015

## VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2015 il giorno 21 del mese di Ottobre presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**, è comparsa il/la sig./ra. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] identificat. con patente guida/ C.I.n. [redacted] rilasciata il [redacted] dalla/dal **COMUNE DI AMANDOLA**.  
In corso di validità.

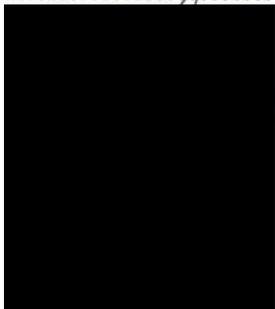
...il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia/traduzione di documenti, composta da n. 24 facciate, eseguita per conto di [redacted]

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita ...il suddett. al giuramento, che presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

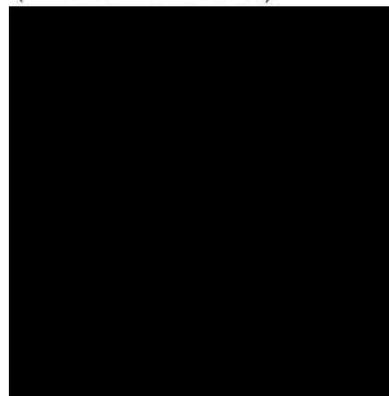
Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

**IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**



(firma del richiedente)





# ALLEGATI

## ELENCO:

- **Allegato 1** -DOC. FOTOGRAFICA **ESTERNI**
- **Allegato 2** -DOC. FOTOGRAFICA REPARTO **MACELLAZIONE**
- **Allegato 2b** -FOTO ATTREZZATURE REPARTO **MACELLAZIONE**
- **Allegato 3a** -DOC. FOTOGRAFICA REPARTO **SEZIONAMENTO**
- **Allegato 3b** -FOTO ATTREZZATURA REPARTO **SEZIONAMENTO**
- **Allegato 4a** -DOC. FOTOGRAFICA REPARTO **INSACCATI E PREPARATI FRESCHI IN ATM**
- **Allegato 4b** -FOTO ATTREZZATURE REPARTO **INSACCATI E PREPARATI FRESCHI IN ATM**
- **Allegato 5a** -DOC. FOTOGRAFICA REPARTO **SALATURA E STAGIONATURA**
- **Allegato 5b** -FOTO ATTREZZATURA **SALATURA E STAGIONATURA**
- **Allegato 6** -FOTO NASTRI TRASPORTATORI
- **Allegato 7** -DOC. FOTOGRAFICA REPARTO **IMBALLAGGIO E SPEDIZIONE**
- **Allegato 8** -DOC. FOTOGRAFICA **PUNTO VENDITA**
- **Allegato 9** -DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- **Allegato 10** -VISURE CONSERVATORIA REGISTRO IMMOBILIARE
- **Allegato 11** -DOC. FOTOGRAFICA **CARATTERISTICHE**
- **Allegato 12** -FOTO **DEPURATORE**
- **Allegato 13** -PREVENTIVI **ATTREZZATURE AL NUOVO REPARTI**
- **Allegato 14** -AUTORIZZAZIONI STABILIMENTO
- **Allegato 15** -**PLANIMETRIE** AGGIRNATE STABILIMENTO
- **Allegato 16** -FOTO **TERRENO**

