

ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.

Via 14- 00198 ROMA



Localizzazione delle aree

Oggetto : Perizia di stima delle aree site nel Comune di ROMA in Via Tenuta della Mistica ang. Via Prenestina di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. ex Comparto edificatorio Z1 e Z2 Convenzione Urbanistica 27.06.08 con il Comune di Roma.

PREMESSA

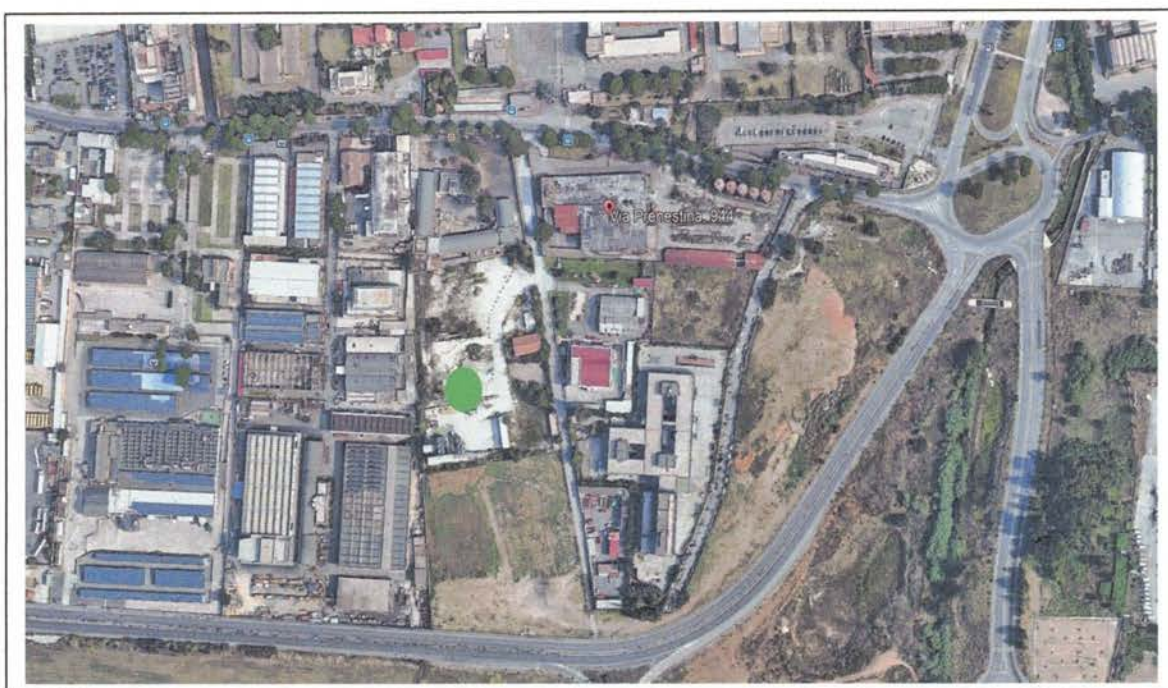
Il sottoscritto Maurizio Migliaccio, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n.5834, e studio in Roma Via Degli Orti della Farnesina, 107 – 00135, per incarico conferitogli dalla Romana Calcestruzzi S.p.a. al fine di acquisire la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in oggetto, siti nel Comune di Roma in Via Tenuta della Mistica angolo Via Prenestina, ha redatto la presente perizia di stima.

SCOPO DELLA STIMA

E' stato richiesto dalla proprietà di attribuire il più probabile valore di mercato all'attualità dei cespiti descritti nella presente relazione.

LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto della presente valutazione riguarda le aree site nel Comune di Roma nel territorio del Municipio V (ex VII), con ingresso da Via Tenuta della Mistica, adiacente a Via Prenestina e nei pressi dello svincolo del G.R.A. (Grande Raccordo Anulare).



Individuazione delle aree oggetto di valutazione (in verde)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel P.R.G. vigente del Comune di Roma l'intera area ricade nel Tessuto prevalentemente per Attività nella Città da Ristrutturare all'interno di un ambito del Programma Integrato ai sensi degli artt.52 e 53 delle N.T.A. ex P.P. n.8/L Zona Industriale.

La sua utilizzazione ai fini edificatori ai sensi della Convenzione stipulata con il Comune di Roma prevedeva capannoni con relativi uffici a servizio.

DATI CATASTALI E CONSISTENZE

I cespiti sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Roma come di seguito indicato :

Catasto terreni	Foglio 664	part. 492	mq	100,00
	Foglio 664	part. 7811	mq	487,00
	Foglio 664	part. 7812	mq	523,00
	Foglio 664	part. 7814	mq	659,00
	Foglio 664	part. 7815	mq	547,00
	Foglio 664	part. 7817	mq	3.157,00
	Foglio 664	part. 7818	mq	1.847,00
	Foglio 664	part. 7818	mq	6.155,00
Totale			mq	13.475,00

L'immobile è pervenuto, nel suo insieme, in proprietà alla Romana Calcestruzzi S.p.A. insieme a maggior consistenza per Atto del Dott. Notaio Achille De Martino di Roma del 22.12.1978.

L'Impianto di produzione della ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A. – attualmente in funzione – in virtù di “Ramo d’Azienda”, è anch’esso oggetto di valutazione nella presente perizia.

INDAGINI DI MERCATO

Tenuto conto dello scopo della stima, si è ritenuto di adottare, quale criterio di valutazione idoneo all’immobile in esame, il metodo sintetico-comparativo prendendo a riferimento immobili con caratteristiche simili per individuare il più probabile valore di mercato all’attualità del bene oggetto della richiesta. Si precisa che le superfici computate sono al lordo. La rilevazione dei dati di mercato è differenziata in due modalità operative : “Rilevazione diretta” e “Rilevazione indiretta”.

Rilevazione diretta

Dalle indagini effettuate in zona e tramite gli annunci immobiliari si è riscontrata la tipologia in esame e, pertanto, vengono citate le rilevazioni effettuate per singole unità immobiliari destinate ad uso “ufficio” e si è verificato che i valori oscillano da un minimo di €/mq 1.850 ad un massimo di €/mq 2.650

Terreni edificabili per capannoni/depositi/laboratori artigiani :

- Per un terreno in loc. Settecamini di mq 13.000 la richiesta è di € 2.000.000 (€/mq 153)
- Per un terreno in Via di Salone di mq 3.400 la richiesta è di € 660.000 (€/mq 194)
- Per un terreno in Via di Salone di mq 10.000 la richiesta è di € 2.000.000 (€/mq 200)
- Per un terreno in prossimità di Lunghezza di mq 1000 la richiesta è di € 150.000 (€/mq 150)
- Per un terreno edificabile adiacente Via Fosso dell’Osa mq 3.300 la richiesta è di € 499.000 (€/mq 151)

Valore medio riscontrato €/mq 169,60 in c.t. €/mq 170,00

Si precisa, che sono stati riportati soltanto alcune delle rilevazioni eseguite per cui, per ciò che concerne la stima del terreno, a seguito della “rilevazione diretta”. si ritiene che i valori possono trovare riscontro solo se indicati a base di trattativa nelle richieste di mercato per una concreta ipotesi di conclusione.

Pertanto, ritenendo di utilizzare i parametri riscontrati con la “rilevazione diretta” – in quanto ritenuti aggiornati pressochè di continuo – applicando una riduzione (prudenziale) del 15% sul valore medio (preso a riferimento) per tener conto del margine di trattativa che intercorre normalmente tra domanda e offerta (€/mq 170 x 0,85 = €/mq 144,50).

Rilevazione indiretta

I Valori dell’ O.M.I. Anno 2019 Semestre II - corrispondono per immobili in normale stato d’uso – Fascia/zona : Suburbana/Tor Sapienza-Zona Industriale

- Uffici (normale)	=	min. 1600 €/mq	max 2400 €/mq
- Capannoni	=	min. 550 €/mq	max 850 €/mq
- Laboratori	=	min. 700 €/mq	max 1050 €/mq

Per ciò che riguarda i Valori unitari rilevati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare, si ritiene, oggettivamente, considerate le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei cespiti, di poter leggermente incrementarli al di là del riscontro effettuato.

VALUTAZIONE

Nel caso dei cespiti in questione vengono poste a base dei conteggi le seguenti consistenze complessive dei Comparti denominati Z1 e Z2 per **mq 13.475,00**

Sup. complessiva edificabile mq 4.090, così suddivisa :

- Capannoni/magazzini	mq 2.454 x €/mq 1.200 =	€ 2.944.800
- Magazzini	mq 1.636 x €/mq 1.000 =	€ 1.636.000
- Uffici (I piano)	mq 1.000 x €/mq 1.800 =	€ 1.800.000
- Archivi	mq 300 x €/mq 800 =	€ 240.000
	Sommano	€ 6.620.800 in c.t. € 6.621.000,00

Pertanto, in relazione all'incidenza d'area edificabile è da ritenersi congrua una percentuale del 30% ottenendo quindi :

€ 6.621.000,00 x 0,30 = € 1.986.300,00 in c.t. 1.986.000,00

Valore unitario dell'area €/mq 147,00

VALUTAZIONE RAMO DI AZIENDA PRODUZIONE CALCESTRUZZO SITO IN ROMA, VIA PRENESTINA 944

TITOLO DI DISPONIBILITA' IMPIANTO: impianto in leasing presso Monte Paschi Leasing, valore di acquisto (anno 2011) € 716.000,00 oltre IVA, valore ad oggi € 400.000,00 tenuto conto del deprezzamento.

DESCRIZIONE IMPIANTO: Impianto di betonaggio marca OCL, doppio punto di carico (Dry e Wet) con mescolatore OMG da 3,5 mc reso; munito di 6 vasche e sistema di carico da terra; stoccaggio inerti in impianto 300 mc oltre a 350 mc in tramogge a terra; carico degli inerti con

autoarticolato; stoccaggio cemento 600 ton in 6 silos; sistema di automazione Elettrondata, pesa a ponte LAURIA tipo Millenium 100 ton con dimensione 1 4x 3 mt.

VALORE OPERE MURARIE E ACCESSORIE COME DA TITOLO EDILIZIO: € 150.000,00

ELENCO AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, AMBIENTALI E TECNICHE

1. DIA prot. 24689 del 20/04/2010 per sostituzione impianto di betonaggio impianto di betonaggio
2. Accatastamento impianto
3. Verifica impianto di terra INAIL n. RM/1284/11 del 14/03/2012
4. Verifica impianto di terra ICMQ del 08/11/2013
5. Dichiarazione conformità impianto elettrico a regola d'arte
6. Parere igienico sanitario del Comune di Roma del 11/10/1973
7. Autorizzazione attingimento acque sotterranee del Ministero dei Lavori Pubblici del 01/03/1988 pubblica della Provincia di Roma del 26/06/2012, prot. 4171
8. Autorizzazione alle emissioni in atmosfera con impiego di ceneri nel ciclo produttivo prot. 15261 del 02/11/2014
9. Rinnovo iscrizione attività recupero rifiuti della Provincia di Roma n. 614 scad. 24/07/2021
10. Autorizzazione esercizio attività produzione calcestruzzo presso impianto di Roma, via Prenestina 944, del 05/10/1972
11. SCIA del Comune di Roma prot. QH/91448 del 17/12/2013 anche per la parte acustica
12. Iscrizione registro recuperatori per riutilizzazione ceneri

VOLUMI PRODUZIONE CALCESTRUZZO:

ANNO	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
METRO CUBO	95.151,0	80.236,5	58.978,5	62.046,5	70.409,5	29.565,0	22.583,0	25.600,0	22.718,0	18.174,55	19.590,5

ANNO	2018	2019	TOTALE
METRO CUBO	19.590,5	16.699,5	521.752,5

l'impianto si trova sulla via Prenestina, in loc. Tor Sapienza, all'interno del GRA, a 5 km dal centro di Roma ed è quindi in posizione assolutamente strategica per il mercato romano del calcestruzzo, essendo in grado di servire rapidamente i cantieri dell'intera Capitale, oltre quelli delle aree limitrofe ed esterne al GRA, soprattutto in direzione nord-est, est e sud-est di Roma.

VALORE AUTORIZZAZIONI E AVVIAMENTO COMMERCIALE: tenuto conto dei costi di ottenimento delle autorizzazioni (soprattutto) di esercizio dell'impianto, nonché della posizione strategica dello stesso all'interno dell'area urbana della Capitale, l'avviamento commerciale del ramo d'azienda può essere stimato in € 350.000,00

VALORE COMPLESSIVO RAMO DI AZIENDA: € 900.000,00

AREA DI INFLUENZA



E' da ritenersi, pertanto, che sia dall'esame dei dati a disposizione, che dal sopralluogo il più probabile Valore di Mercato dei cespiti oggetto di stima possa essere indicato, in riferimento alle predette ricerche :

- AREA EDIFICABILE	Euro 1.986.000,00
- VALORE DELL'AZIENDA	Euro 900.000,00
Totale	Euro 2.886.000,00

Diconsi (euro: duemilionioctocentoottantaseimila/00) in piena proprietà e considerato libero da vincoli locativi e di qualunque altra natura, compresi condoni edilizi ancora non definiti.

Roma, 25 giugno 2020

Arch. Maurizio Migliaccio
Migliaccio
ARCHITETTO
MAURIZIO
MIGLIACCIO
N° 5834
CROCE