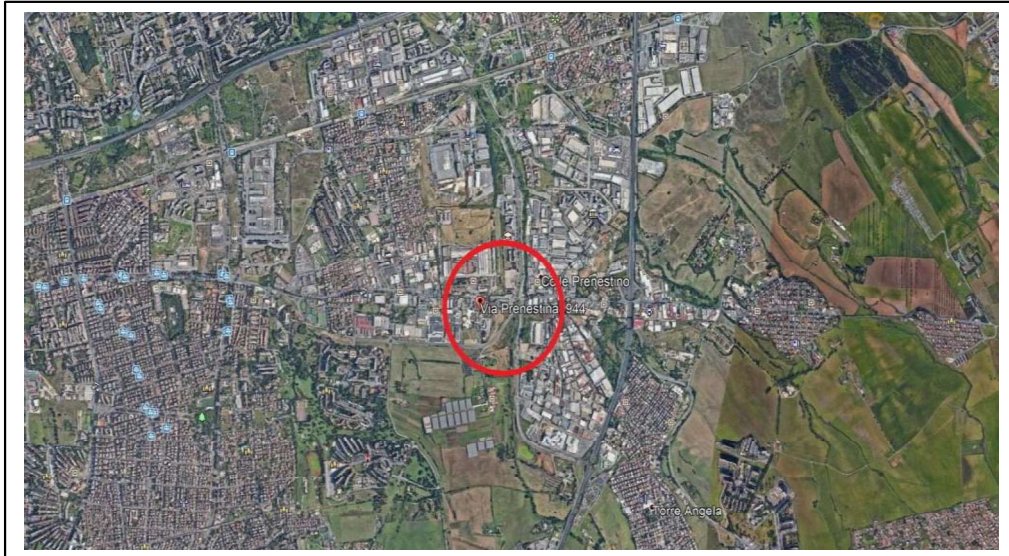


ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.

Via 14- 00198 ROMA

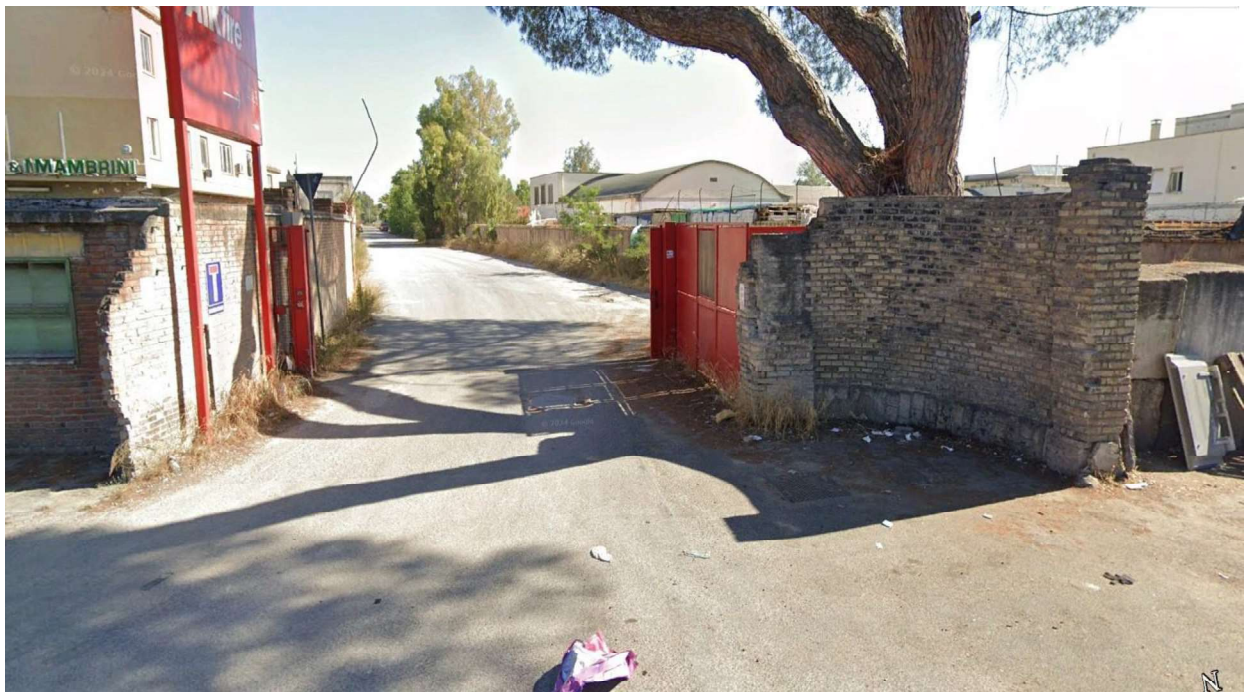


Localizzazione delle aree sul territorio comunale

Oggetto: Integrazione documentale e nuova valutazione relativa alla perizia di stima del 25.06.2020 delle aree di proprietà della ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A. site in Roma, Via Tenuta della Mistica/Via Prenestina n.944

INDICE

- PREMESSA.....	pag. 3
- LOCALIZZAZIONE.....	pag. 4
- PROVENIENZA DEI CESPITI.....	pag. 4
- DATI CATASTALI - CONSISTENZE – VISURE.....	pag. 5
- DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 6
- INDAGINI DI MERCATO.....	pag.6/7
- VALUTAZIONE aggiornata.....	pag.7/8
- VALORE AUTORIZZAZIONI E AVVIAMENTO COMMERCIALE.....	pag.8/9
- TITOLI EDILIZI ED AUTORIZZAZIONI.....	pag.10/11
- STATO DEI LUOGHI.....	pag. 11
- CONFORMITA’CATASTALE.....	pag. 11
- CONFORMITA’URBANISTICA.....	pag. 11
- CONFORMITA’EDILIZIA.....	pag. 12
- VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA’.....	pag.10
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.11/12/13



Ingresso alle aree – Via Prenestina, 944/Via Tenuta della Mistica

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 25 giugno 2020 sul più probabile valore di mercato dei cespiti indicati in oggetto e contraddistinti in Catasto del Comune di Roma al Foglio 664 particelle numeri 492,7811,7812,7814,7815,7905,7817,7818.

La documentazione e le comunicazioni relative agli immobili per ciò che concerne le loro consistenze, le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi relativi all'impianto di produzione della Romana Calcestruzzi S.p.A. – attualmente in funzione – sono stati forniti dalla proprietà e soggette a controllo dallo scrivente.

- Il più probabile valore di mercato stimato nella perizia del 25/06/2020 è stato indicato, per quanto concerne le aree, in euro 1.986.000,00 (dato dall'incidenza sul valore delle aree tenuto conto della potenzialità edificatoria dei terreni) e per ciò che concerne le autorizzazioni ed avviamento commerciale in euro 350.000,00

Occorre comunque evidenziare che il Comune di Roma, ha adottato con la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.169 del 11.12.2024 una Variante Parziale alle N.T.A. del P.R.G. vigente. Tale modifica, che incide sulle aree in questione determinando un parametro diverso di edificazione pari allo 0,4 mq/mq, superiore a quello previsto dal Piano Regolatore Generale.

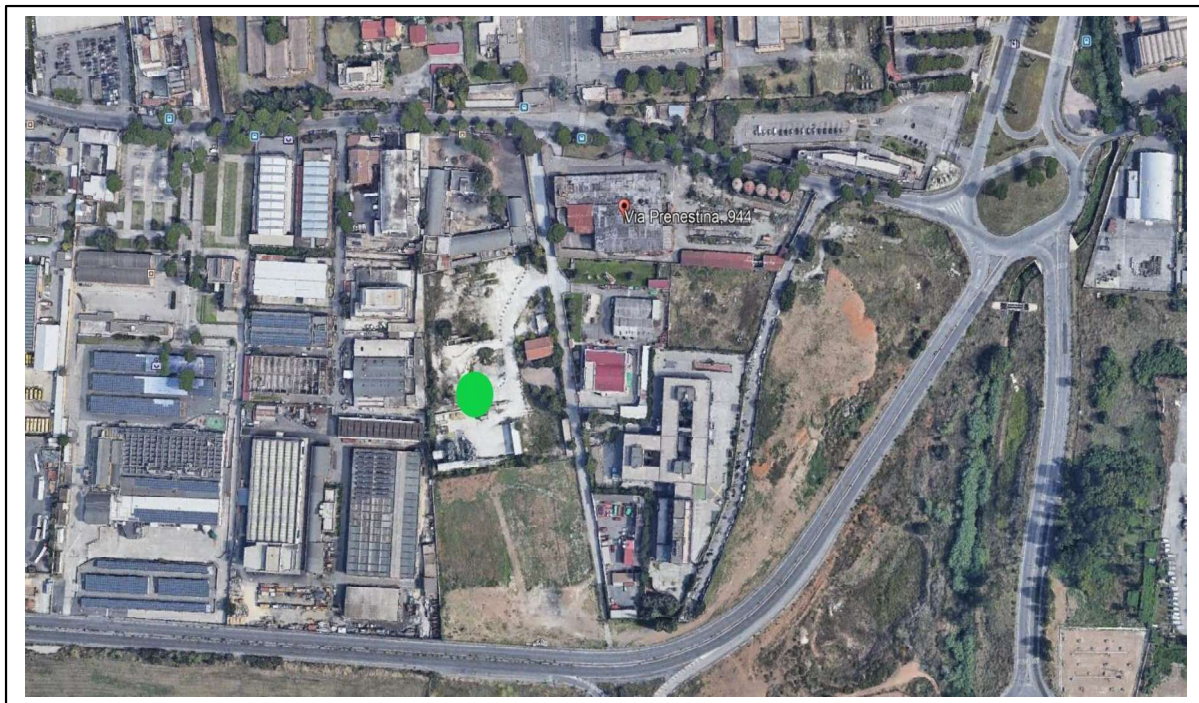
Non essendo ancora approvata la Variante e pertanto, entrate in vigore le "norme di salvaguardia" (Testo Unico dell'Edilizia -DPR 380/2001), di fatto, risulta congelata la nuova previsione in attesa dell'approvazione definitiva.

Ne consegue che è possibile valutare le aree in questione sulla base della precedente normativa urbanistica del PRG vigente, aggiornando i valori di mercato con quelli attuali, tenuto conto che sono trascorsi più di cinque anni dalla stima iniziale del 25.06.2020 ad oggi.

E' necessario comunque riproporre e verificare sia il progetto a suo tempo presentato che la Convenzione Urbanistica in accordo con gli Uffici Comunali competenti che sovrintendono sul governo del territorio e la realizzazione del progetto edilizio.

LOCALIZZAZIONE

Gli immobili oggetto dell'integrazione documentale riguardano la valutazione del 25 giugno 2020 delle aree di proprietà - Romana Calcestruzzi S.p.A. - ove è collocato, come predetto, un centro di betonaggio. Sono site nel territorio del Municipio V (ex VII) del Comune di Roma con ingresso da Via Tenuta della Mistica, individuabili in Via Prenestina n.944 e poco lontane dello svincolo del G.R.A. (Grande Raccordo Anulare).



Individuazione delle aree oggetto di valutazione (in verde)

PROVENIENZA DEI CESPITI

I terreni sono pervenuti in proprietà alla Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Dott. Achille De Martino, Notaio in Roma del 22/12/1978 Rep. 64460 Racc.10737 (**Alleg.1**)

DATI CATASTALI - CONSISTENZE – VISURE

I cespiti sono censiti al Catasto del Comune di Roma al Foglio 664 particelle numeri 492, 7811, 7812, 7814.7815, 7905, 7817, 7818.

- Con Prot.n.908509 del 06/11/2002 al Foglio 664 del Catasto Terreni viene frazionata la particella 493, originariamente di mq 15.025 in 493/a di mq 13.635 e 493/b di mq 1.390 (Alleg.2)
- Per ciò che concerne la part. 7905 ex 7816 di mq 6.155 il frazionamento è del 28/07/2011 Pratica n.RM0893495 (Alleg.3)

A seguito del frazionamento del 11/12/2008 n.5526.1/2008 in Atti dal 11/12/2008 (prot. n.RM1640355) si ha una nuova ripartizione che fa riferimento al progetto di cui alla Convenzione Urbanistica del 27/6/2008 non più vigente (Alleg.ti 4/5/6/7/8/9/10/11/12)

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dati derivanti da
664	492	Ente Urbano	100	Variazione d'Ufficio in Atti dal 24/03/1994 T.M. 23046/86 (n.61.1/1994)
664	7811	Ente Urbano	487	Frazionamento del 11/12/2008 n.5526.1/2008 in atti dal 11/12/2008 (prot.n.RM1640355)
664	7812	Ente Urbano	523	Frazionamento del 11/12/2008
664	7814	Ente Urbano	659	Frazionamento del 11/12/2008
664	7815	Ente Urbano	547	Frazionamento del 11/12/2008
664	7905	Ente Urbano	6.155	Tipo Mappale del 07/03/2019 Pratica n. RM0102755 in atti dal 07/03/2019 presentato il 07/03/2019 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.102755.1/2019)
664	7817	Ente Urbano	3.157	Frazionamento del 11/12/2008
664	7818	Ente Urbano	1.847	Frazionamento del 11/12/2008
			Tot. 13.475	

DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni di cui trattasi ricadono secondo il Piano Regolatore previgente (1979) all'interno del P.P. n.8/L della Zona Industriale e che il P.R.G. vigente, approvato nel 2008, inserisce tali aree in un "Ambito a Tessuto Prevalentemente per Attività" nella Città da Ristrutturare all'interno di un Programma Integrato ai sensi degli articoli 52 e 53 delle N.T.A. (**Alleg.ti 13/14/15/16/17/18/19/20**). Come in precedenza indicato, con la Deliberazione n.169 dell'11.12.2024, l'Assemblea Capitolina ha adottato "ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Al Capo 4° Città da Ristrutturare Art.52 Tessuti della Città da Ristrutturare.

INDAGINI DI MERCATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto dello scopo della stima, si ritiene di adottare, quale criterio di valutazione idoneo ai cespiti in esame, il metodo sintetico-comparativo prendendo come riferimento immobili con caratteristiche simili per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità.

La ricerca dei dati di mercato è differenziata da due modalità operative: "rilevazione diretta" e "rilevazione indiretta".

a) Rilevazione diretta

Dalle indagini effettuate in zona e tramite gli annunci immobiliari si è riscontrata la tipologia edilizia simile a quella potenzialmente realizzabile (capannoni, uffici, depositi, laboratori artigiani):

- TECNORETE - Terreno in Via del Pastore Aminta/Tor Sapienza – richiesta € 269.000 – mq 774 (€/mq 348)
- ONORATI Immobiliare Srl – terreno Tor Sapienza – richiesta € 2.200.000 – mq 13.300 (€/mq 165) -----
- TFT Building Management – capannone e uffici in Via di Tor Sapienza – richiesta € 3.900.000 – mq 4.200 (€/mq 928)
- REALTYONEGROUP - Capannone Via Pasquale Alecce/Tor Sapienza – richiesta € 520.000 – mq 578 (€/mq 899,65)

- BUILDING Management - Capannone in Via di Tor Sapienza – richiesta € 3.900.000 – mq 4.274 (€/mq 912)
- GIANNETTI Case – zona Tor Cervara/Tor Sapienza – capannone 2.020 mq + piazzale 2.000 mq – richiesta € 1.500.000 (€/mq 742,00)
- **Valore medio riscontrato per i terreni €/mq 256**
- **Valore medio riscontrato per i capannoni €/mq 870**

b) Rilevazione indiretta

Gli ultimi Valori pubblicati della Banca dati O.M.I. 1° semestre 2025 corrispondenti ad immobili in normale stato d'uso della Fascia/zona E14: Suburbana/Tor Sapienza-Zona industriale

- Uffici Valore min. €/mq 1.100 - Valore max €/mq 1.650
- Capannoni “ “ €/mq 500 - “ “ €/mq 800
- Laboratori “ “ €/mq 600 - “ “ €/mq 900

Si evidenzia che all'attualità la “rilevazione diretta” non ha prodotto valori di mercato esaustivi in quanto, soprattutto per ciò che concerne le “aree edificabili” con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia non esistono nelle aree di zona offerte di vendita. Si ritiene pertanto che, per ciò che riguarda la valutazione dei terreni possano trovare riscontro quelli rilevati nella Banca dati dell'O.M.I. (Agenzia del Territorio) dell'ultima pubblicazione, considerate le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei rispettivi cespiti. I valori unitari al €/mq, di riferimento, adoperati per la presente stima sono, pertanto, quelli indicati nella rilevazione diretta, come segue:

VALUTAZIONE DELLE AREE aggiornata:

Le aree suddette sono state poste a base dei conteggi per le seguenti consistenze sulla scorta dell'ex Comparto Z1 e Z2 in riferimento alla Convenzione Urbanistica del 27/6/2008 stipulata dal Dott. Bianca Maria Selvaggi Notaio in Roma Rep. n.146199 Raccolta n.7215 tra il Comune di Roma e la Romana Calcestruzzi S.p.A.

Non essendo ancora approvata detta Variante e pertanto in vigore le “norme di salvaguardia” (Testo Unico dell'Edilizia -DPR 380/2001) che congelano la situazione edilizia del territorio in attesa dell'approvazione definitiva, è da ritenersi che è possibile valutare le aree in questione sulla base della precedente normativa urbanistica del PRG vigente.

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	mq 2.454 x €/mq 800 = €	1.963.200,00
- Magazzini	mq 1.636 x €/mq 900 = €	1.472.400,00
- Uffici (I piano)	mq 1.000 x €/mq 1.650 = €	1.650.000,00
- Archivi	mq 300 x €/mq 700 = €	<u>210.000,00</u>
TOTALE €		5.295.600,00

Pertanto, in relazione al potenziale valore dato dall'incidenza d'area edificabile è da ritenersi congrua una percentuale del 30% ottenendo quindi:

$$\text{€ } 5.295.600,00 \times 0,30 = \text{€ } 1.588.680,00 \text{ in c.t. € } 1.589.000,00$$

Valore unitario dell'area € 1.589.000,00/mq 13.475 = €/mq 117,92

Si ritiene, pertanto, a seguito degli approfondimenti eseguiti che il più probabile Valore di Mercato dei cespiti oggetto di stima, possa essere indicato in **Euro 1.589.000,00 (unmilioneacinquecentottantanovemila/00)** in piena proprietà e considerato libero da vincoli locativi e di qualunque altra natura.

VALORE AUTORIZZAZIONI e AVVIAMENTO COMMERCIALE

L'avviamento commerciale è una qualità intrinseca dell'azienda e si sostanzia nella capacità di un'attività produttiva di assicurare per l'avvenire un volume d'affari quantomeno analogo a quello generato in passato; esso incrementa il valore dell'azienda andandosi a sommare al valore intrinseco dei beni materiali utilizzati per l'esercizio dell'attività nel caso di specie, tenuto conto dei costi di ottenimento delle autorizzazioni (soprattutto) di esercizio dell'impianto (indispensabili alla produzione), della posizione strategica dello stesso all'interno dell'area urbana della Capitale, e dei volumi di produzione degli ultimi dieci anni, l'avviamento commerciale, nel caso specifico, può essere stimato indicativamente in **€ 300.000,00 (trecentomila/00)**.

Tale quantificazione è derivata da un metodo induttivo, considerando il volume d'affari riscontrato

in passato della Romana Calcestruzzi S.p.A., dalle oggettive difficoltà per ottenere oggi, le varie autorizzazioni sia urbanistiche che edilizie non ultime quelle ambientali per le sopraggiunte leggi e normative sia a carattere nazionale e sia della Comunità Europea.

Elenco autorizzazioni edilizie, ambientali e tecniche:

Si riportano le autorizzazioni acquisite dalla ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A. per l'installazione e l'esercizio dell'attività di produzione/calcestruzzo nell'area in questione (**Alleg.ti nn. 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30**).

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

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.

Si fa presente che attualmente sull'area contraddistinta catastalmente dalla particella Foglio 664 particella 7817 di mq 3.157 è in funzione un "Impianto di betonaggio" della ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A. non oggetto di valutazione nella presente perizia estimativa.

TITOLI EDILIZI ED AUTORIZZAZIONI

- D.D. del 14/03/2008
- Convenzione Urbanistica del 27/6/2008 stipulata dal Dott. Bianca Maria Selvaggi Notaio in Roma Rep. n.146199 Raccolta n.7215 tra il Comune di Roma e la Romana Calcestruzzi S.p.A.
-

STATO DEI LUOGHI

Attualmente l'Impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo è in funzione.

CONFORMITA' CATASTALE

Le aree alle quali la presente relazione di stima si riferisce, corrispondono allo stato di fatto anche se nell'esaminare la relativa documentazione appaiono talvolta delle incongruenze dovute alle diverse variazioni catastali che negli anni si sono succedute.

I cespiti sono censiti al Catasto del Comune di Roma al Foglio 664 particelle numeri 492,7811,7812,7814,7815,7905,7817,7818.

CONFORMITA'URBANISTICA

Nel P.R.G. vigente del Comune di Roma l'intera area (ex part.492 e 493) ricade nel Tessuto "Prevalentemente per Attività nella Città da Ristrutturare" all'interno di un ambito del Programma Integrato ai sensi degli articoli 52 e 53 delle N.T.A. ex P.P.n.8/L Zona Industriale. L'area, pertanto, è edificabile ma è soggetta a Convenzione.

La citata Convenzione Urbanistica è decaduta come si legge nelle condizioni in essa contenute negli Art.li 4 e 12.

La Convenzione prevedeva (Art.5) per il Comparto Z1 un' area di mq 6.155 – per il Comparto Z2 un'area di mq 3.157.

Le due Zone corrispondono a mq 9.312 per una S.U.L. realizzabile di mq 4.090; Zone destinate a parcheggio di uso pubblico mq 2.476;

Zona destinata a viabilità mq 1.847.

La proposta progettuale di cui alla citata Convenzione Urbanistica va "rivista e rimodulata" in quanto le

aree indicate comprendono tutta la ex particella 493 del Foglio 664, allegato 234 di complessivi 13.635 metri quadrati per realizzare una S.U.L. di 4.090 metri quadrati.

A parere dello scrivente nella rimodulazione del progetto dovrebbero essere escluse le superfici degli uffici e dei depositi già realizzati ed accatastati il 29/07/2011 Dichiarazione protocollo n. RM0899353

CONFORMITA' EDILIZIA

Le varie trasformazioni che si sono succedute nel tempo, nell'ambito dell'area di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A., compresa la realizzazione dei due fabbricati, non consentono un completo e puntuale controllo della documentazione esistente, tenuto conto, oltre tutto, che sono trascorsi 45 anni dal loro inizio.

L'Impianto di betonaggio è in funzione e le aree sono censite al Foglio 664 ex part. 493 del Catasto Terreni e contemplate nel predetto frazionamento del 11/12/2008.

VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA'

In relazione alle ricerche effettuate anche se si sono avuti scarsi riscontri dal mercato immobiliare in quanto non si reperiscono un granchè dati relativi ad immobili con caratteristiche simili, il criterio adottato di indicare le potenzialità edificatorie delle aree appare il più corretto per determinare il loro più probabile valore di mercato.

Il più probabile "valore di mercato" che viene indicato, come predetto, è in **euro 1.589.000,00 per le aree più il valore delle autorizzazioni ed avviamento commerciale di euro 300.000,00 in piena proprietà e considerato libero da vincoli locativi e di qualunque altra natura, per complessivi euro 1.889.000,00 (unmilioneottocentottantanovemila//00).**

ALLEGATI

- **Alleg. 1)** Atto di acquisto del Dott. Achille De Martino, notaio in Roma del 22/12/1978 Rep. 64460 Racc.10737
- **Alleg. 2)** Variazione dell'1/8/2011 prot.RM0903014
- **Alleg. 3)** Visura storica fraz. Dell'11/12/2008 pratica RM1640355
- **Alleg. 4)** Estratto di mappa aggiornato.

- **Alleg. 5)** Visura storica/Variazione d'Ufficio part.492 in atti dal 24/03/1994
- **Alleg. 6)** Visura storica part.7811
- **Alleg. 7)** Visura storica part.7812
- **Alleg. 8)** Visura storica part.7814
- **Alleg. 9)** Visura storica part.7815
- **Alleg. 10)** Visura storica part.7905
- **Alleg. 11)** Visura storica part.7817
- **Alleg. 12)** Visura storica part.7818
- **Alleg.13)** Determina Dirigenziale del 14/03/2008
- **Alleg.14)** Convenzione urbanistica
- **Alleg.15)** Tav.1 – Progetto Tor Sapienza
- **Alleg.16)** Tav.0 – Progetto Tor Sapienza
- **Alleg.17)** Tav.3 – Progetto Tor Sapienza
- **Alleg.18)** Tav.4 – Progetto Tor Sapienza
- **Alleg.19)** Tav.8 – Progetto Tor Sapienza
- **Alleg.20)** Tav.9 – Progetto Tor Sapienza
- **Alleg.21)** Autorizzazione Impianto di Betonaggio (1968)
- **Alleg.22)** Autorizzazione “ampliamento” Impianto di Betonaggio (1973)
- **Alleg.23)** Richiesta autorizzazione unica ambientale
- **Alleg.24)** Autorizzazione unica ambientale
- **Alleg.25)** Correzione Autorizzazione unica ambientale
- **Alleg.26)** Autorizzazione unica ambientale
- **Alleg.27)** Licenze ed autorizzazioni
- **Alleg.28)** Dichiarazione rispondenza Impianto elettrico

- **Alleg.29)** Autorizzazione sistema fognario
- **Alleg.30)** Parere trattamento reflui.

Roma, 19 Gennaio 2026

Arch. Maurizio Migliaccio

La presente relazione si compone di n.13 pagine compresa la presente.
Gli allegati sono a corredo,



Maurizio
Migliaccio
Ordine degli
Architetti,
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
26.01.2026
16:46:18
GMT+01:00