

ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.

Via Prenestina 944 – 00155 ROMA



Localizzazione sul territorio dell'area

Oggetto: **Integrazione documentale** relativa alla perizia di stima (25.06.2020) dell'Area e dell'Impianto di betonaggio di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. site nel Comune di **TORRITA TIBERINA (Rm)**.



Località Montorso/Cannaro in Comune di Torrita Tiberina (Rm)

INDICE

- PREMESSA.....	pag. 02/03
- LOCALIZZAZIONE.....	pag. 03/04
- PROVENIENZA DEI CESPITI.....	pag. 04
- DATI CATASTALI – CONSISTENZE – VISURE.....	pag. 04
- DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 05
- TITOLI AUTORIZZATIVI.....	pag. 06
- CONFORMITA' CATASTALE.....	pag. 06
- CONFORMITA' URBANISTICA.....	pag. 06
- CONFORMITA' EDILIZIA.....	pag. 07
- STATO DI CONSERVAZIONE.....	pag. 07
- IMPIANTO DI BETONAGGIO E DESCRIZIONE.....	pag. 07
- VALUTAZIONE AGGIORNATA.....	pag. 07/08
- VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA'IMMOBILIARE.....	pag. 08
- ELENCO ALLEGATI.....	pag. 09/10

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, con la presente relazione produce

una integrazione documentale relativa alla perizia di stima del 25 giugno 2020 dell' Area con Impianto di betonaggio di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.a. sita nel del Comune di Torrita Tiberina (Rm) a confine con il territorio comunale di Poggio Mirteto Scalo (Rieti).

Il bene oggetto della stima immobiliare riguarda un'area su cui è collocato un Impianto per la produzione di calcestruzzo – attualmente in disuso – sita nel Comune di Torrita Tiberina a confine con Poggio Mirteto Scalo, sulle sponde del Fiume Tevere.

Si evidenzia che detta perizia quantificava il più probabile Valore di Mercato del Complesso immobiliare in € 503.000,00 – **di seguito rideterminato a seguito degli ulteriori approfondimenti eseguiti che ne hanno, necessariamente modificato il più probabile Valore di Mercato. Tale modifica è dovuta, in sintesi, a:**

- 1) Vincoli urbanistici sovracomunali recepiti dal Comune e successivi alle autorizzazioni originarie.
- 2) Condonò edilizio ancora da definire anche se necessita del parere paesistico da parte degli Organi della Regione Lazio.
- 3) Stato manutentivo scadente dell'intero Complesso immobiliare.

LOCALIZZAZIONE



Perimetrazione dell'area

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Torrita Tiberina (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con DGR n.5913 del 10/11/1998 adottando, successivamente con D.C.C. n.22/2006 la Variante Generale al Piano Regolatore Generale.

La R.L. con delibera n.164 del 21/04/2015 (B.U.R. n.36 del 5/5/2015) ha espresso parere favorevole all'approvazione della Variante Generale al P.R.G. **(Cfr. Alleg.12)**

Inoltre, il Comune con deliberazione di C.C. n.4 del 01/04/2022, ha adottato il "Piano di Riordino Urbanistico e di Riequilibrio Fiscale" in variante del Territorio Comunale.

Le "Norme Tecniche" della Variante Generale al P.R.G. ai sensi della L.R. 38/99 non consentono l'edificazione secondo quanto rilasciato, in passato, alla Romana Calcestruzzi S.p.A. **(Cfr. Alleg.13)**

Nella Tav.01 della Variante al P.R.G. **(Cfr. Alleg.14)** le aree oggetto di valutazione ricadono nella "Riserva Naturale – Tevere Farfa) nella Tav.02 **(Alleg.15)** vengono indicate come Sottozona Fr "Servizi – recupero e riuso) ma si sovrappongono lo zoning della "Riserva Naturale – Tevere Farfa" e la "Fascia di rispetto del Fiume Tevere".

La Tav.03 "Zona Agricole e sottozone" **(Cfr. Alleg.16)** riporta genericamente la Zona F "Servizi" anche per le aree della Romana Calcestruzzi S.p.A. ma con la sovrapposizione della Sottozona E3 "Agricola boschiva" e la Zona di Interesse Naturalistico "Riserva Naturale Tevere Farfa".

Nella Tav.04 del P.R.G. **(Cfr. Alleg.17)** viene descritta la zonizzazione del nucleo centrale di Torrita Tiberina e n.b. (viene riportata negli allegati della presente solo per maggior comprensione del territorio comunale – cfr. pag.23 del B.U.R. n.36/2015 loc.tà Macchia dei Colli).

Nella Tav.10 **(Cfr. Alleg.18)** del P.R.G./1993 le aree di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. ricadono in Sottozona E5 (Agricola boschiva), successivamente modificata dalla Variante Generale e successivamente stralciata in sede di approvazione.

La Tav.12 del P.R.G./1993 di Zonizzazione **(Cfr. Alleg.19)** n.b. (viene anch'essa riportata tra gli allegati solo per maggior comprensione del territorio comunale).

TITOLI AUTORIZZATIVI

Di seguito si riportano le autorizzazioni acquisite dalla società per l'installazione e l'esercizio dell'attività di produzione calcestruzzo nelle aree in questione.

- Licenza di costruzione edificio industriale del 7/6/1973 (Cfr. Alleg. 20)
- Concessione per l'installazione di una centrale di betonaggio prot. 1690 del 27/01/1978 (Cfr. Alleg.ti 21/22)
- Domanda di Condono Edilizio (Cfr. Alleg.23)
- Dichiarazione e Relazione (Cfr. Alleg.24)
- DIA prot. 2923 del 02/12/2006 del Comune di Torrita Tiberina per sistemazione tecnologica impianto di betonaggio Inizio lavori prot. 332 del 06/02/2007 (Cfr. Alleg.25)
- L'acquisto del nuovo Impianto è del 2004 ed inizialmente "montato" nella sede di Via Prenestina n.944 (Cfr. Alleg.26)
- Stipula del leasing nel 2004 con la (Cfr. Alleg.ti 27/28) per la realizzazione di un Impianto di betonaggio nel territorio comunale di Torrita Tiberina.
A Febbraio del 2007, facendo seguito alla DIA presentata al Comune di Torrita Tiberina nel Dicembre 2006, detto Impianto fu spostato nell'attuale sito.

CONFORMITA' CATASTALE

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

CONFORMITA' URBANISTICA

L'Impianto di betonaggio così come i fabbricati ricadono in Zona Agricola Sottozona E5 "Agricola boschiva" Tav.10 del P.R.G. approvato con D.G.R. n.5999 del 10/11/1998 in quanto le previsioni a Sottozona Fr "Servizi – recupero e riuso" della successiva Variante Generale sono state rimodificate dalla Regione Lazio con l'approvazione D.G.R. n.164 del 21 Aprile 2015 (Cfr. Alleg.29). Le destinazioni d'uso previste dalla Variante Generale vigente non sono compatibili con quanto autorizzato e realizzato in passato.

CONFORMITA' EDILIZIA

Da quanto si è dedotto dalla documentazione esaminata, l'area, i fabbricati e l'Impianto di betonaggio risultano conformi alle autorizzazioni originarie.

Manca al momento la Concessione in Sanatoria dei fabbricati, indicati nei Mod.47/85-R e D nella domanda di Condono Edilizio del 29/03/1986 richiesta al Comune di Torrita Tiberina.

STATO DI CONSERVAZIONE

Attualmente l'Impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo NON è in funzione (Cfr.Alleg.30).

IMPIANTO DI BETONAGGIO e DESCRIZIONE:

Nella presente integrazione si attribuisce un più probabile valore di mercato soltanto all'Impianto di betonaggio che risulta essere di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. a seguito dell'esercizio di riscatto al termine del leasing stipulato con la _____, per un valore di acquisto (risalente al 2004) di € 110.000,00 oltre I.V.A.

È evidente come l'elevata peculiarità funzionale di un macchinario e/o mezzo d'opera imponga – in caso di alienazione – un severo confronto anche e soprattutto con la domanda del medesimo bene sul mercato, specie con riferimento al mercato dell'usato.

Si ritiene pertanto, a seguito delle ricerche effettuate che il valore attuale dell'Impianto può essere indicato in € **44.000,00** circa il 60% in meno del prezzo di acquisto predetto,

Impianto di betonaggio marca Euromecc mod. 4VL/Super diviso in 4 scomparti da 110 mc totali; scarico in tramoggia pala gommata; stoccaggio cementi 200 ton. su due silos; impianto equipaggiato con automazione della

VALUTAZIONE AGGIORNATA

La documentazione e le comunicazioni relative al cespite per ciò che concerne le sue consistenze, le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi sono state fornite ed aggiornate dalla proprietà e soggette a controllo dallo scrivente.

Si evidenzia che in relazione agli approfondimenti eseguiti, si è riscontrata una discordanza con i dati catastali, tra la superficie totale dell'area, indicata nella stima del 25/06/2020.

Nella predetta perizia, l'area è risultata inferiore di circa mq 540 in quanto, è stata valutata una superficie di mq 35.360 e non di mq 35.900 (Cfr. **Allegati 1/2/3**) pertanto, ritenendo ancora oggi i valori unitari (euro/mq) riferiti all'area, ancora congrui, se ne riporta di seguito il calcolo rettificato:

$$\text{mq } 35.900 \times \text{€}/\text{mq } 5,20 = \text{€ } \mathbf{186.680,00} > \text{€ } 183.872,00 \text{ (stima del 25/06/2020)}$$

- Per ciò che concerne i fabbricati esistenti sull'area, il valore di mercato determinato nel 2020 non è da ritenersi attualmente congruo, sia per il tempo trascorso che ha contribuito ad ammalorare le strutture non più in uso da lungo periodo e sia per i valori unitari al metro quadrato che, per questo tipo di immobili e per la zona in cui si trovano – altamente vincolata territorialmente – hanno subito notevoli decrementi negli ultimi anni. Se ne riporta di seguito il nuovo calcolo:

- Valore del fabbricato mq 211 x €/mq 400,00 = € **84.400,00**

- Valore del magazzino mq 40 x €/mq 100,00 = € **4.000,00**

Non si ritiene di poter dare un valore a tutto ciò che riguarda la realizzazione dell'Impianto di betonaggio, delle opere accessorie eseguite per la sua installazione delle autorizzazioni di esercizio nonché dell'avviamento commerciale in quanto legate ad un passato non più perseguibile tenuto conto della normativa vincolistica resa sempre più controllata dalla DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE, CAMBIAMENTI CLIMATICI, TRANSIZIONE ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ, PARCHI.

VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE:

In relazione alle ricerche effettuate anche se non esaustive in quanto si hanno scarsi riscontri dalle fonti consultate, sia dirette che indirette per immobili con caratteristiche simili a quello preso in esame per la valutazione, si ritiene, nonostante ciò, che il metodo adottato, sintetico-comparativo sia il più congeniale nel caso in questione.

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, come segue:

- Valore dell'area.....€ 186.680,00
- Valore dei fabbricati.....€ 88.400,00
- Valore Impianto di betonaggio.....€ 44.000,00

TOTALE € 319.080,00

In c.t. € 319.000,00

Diconsi (**euro: trecentodiciannovemila /00**) in piena proprietà e considerato libero da vincoli locativi e di qualunque altra natura compresi eventuali condoni edilizi ancora da definire.

ELENCO ALLEGATI:

- Alleg. 1) Atto di acquisto terreno 22/11/1967
- Alleg. 2) Atto di acquisto terreno 23/12/1971
- Alleg. 3) Atto di acquisto terreno 26/09/1973
- Alleg. 4) UTE denuncia 26/07/1986
- Alleg. 5) Torrita Tiberina mappe catastali aggiornate
- Alleg. 6) Mod. DOCFA
- Alleg. 7) Visura al 2009 (Cabina ENEL)
- Alleg. 8) Visura F.9 part.27/130 sub.501/131/132
- Alleg. 9) Visura F.9 part.130 sub.502
- Alleg.10) Visura F.9 part.276 sub.1
- Alleg.11) Ispezione ipotecaria
- Alleg.12) Delibera GRL Variante al PRG n.164/2015
- Alleg.13) Variante Norme Tecniche di Attuazione
- Alleg.14) Tav.01 Variante al PRG
- Alleg.15) Tav.02 Variante al PRG
- Alleg.16) Tav.03 Variante al PRG
- Alleg.17) Tav.04 Variante al PRG
- Alleg.18) Tav.10 PRG -
- Alleg.19) Tav.12 PRG
- Alleg.20) Licenza di costruzione 07/06/1973
- Alleg.21) Concessione Edilizia n.1690/1978

- Alleg. 22) Versamento Oneri di Urbanizzazione
- Alleg. 23) Domanda di Condono Edilizio
- Alleg. 24) Dichiarazione/Relazione Condono
- Alleg. 25) DIA per sistemazione tecnologica del 02/12/2006
- Alleg. 26) Commessa di acquisto dell'Impianto di betonaggio
- Alleg. 27) Contratto di Leasing
- Alleg. 28) Fattura riscatto beni in Leasing
- Alleg.29) CDU (Certificato di destinazione urbanistica) aggiornato.
- Alleg.30) Documentazione fotografica.

Roma, 15 maggio 2025

Arch. Maurizio Migliaccio



Maurizio
Migliaccio
Ordine degli
Architetti,
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
19.05.2025
13:15:40
GMT+02:00