

# ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.

Via 14- 00198 ROMA



**Oggetto : Perizia di stima dell'area sita nel Comune di TORRITA TIBERINA di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A.**

## **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 dell'area sita nel territorio comunale di Torrita Tiberina (Rm) adiacente a Poggio Mirteto Scalo (Ri) ha redatto la presente perizia di stima.

## SCOPO DELLA STIMA

E' stato richiesto dalla proprietà di aggiornare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite descritto nella presente relazione.

## LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto della presente valutazione riguarda un'area sita nel Comune di Torrita Tiberina nei pressi di Poggio Mirteto Scalo. Sulle sponde del Fiume Tevere, con sovrastante impianto di betonaggio oggetto di valutazione nella presente stima.

E' da ritenersi in ottima posizione logistica per l'attività che svolge in quanto ha una distanza variabile (da un minimo di circa Km 11 ad un massimo di circa Km 16) dal Casello dell'Autostrada A/1 (Milano-Napoli).

La viabilità locale, mediamente buona è contraddistinta principalmente dalla Provinciale Via Tiberina (S.P. 15/A), dalla SS 313 e dalla Strada regionale Sabina.



Localizzazione dell'area e dell'Impianto di betonaggio



La rilevazione dei dati di mercato è stata effettuata anche attraverso la “rilevazione indiretta” attraverso annunci e Agenzie Immobiliari; i dati OMI – Agenzia delle Entrate (Quotazioni Immobiliari e Valori Agricoli della Regione Lazio 2019 – che variano da un minimo di €/ha 10.000 per il bosco ceduo ad un massimo di €/ha 48.000 per l’orto irriguo) ed il “Listino dei valori immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Roma - al 2019 – che variano, da un minimo di €/ha 15.000 (bosco ceduo) ad un massimo di €/ha 52.300 (orto irriguo).

### VALUTAZIONE

In relazione alle ricerche effettuate ed alle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche della proprietà immobiliare si ritiene, adottando il metodo “sintetico comparativo indiretto, di poter assumere un Valore unitario per il “terreno” di €/ha 52.000 ( €/mq 5,20), per il “fabbricato” di €/mq 900 e per il magazzino €/mq 600.

<b>Valore dell’area :</b>	<b>mq 35.360 x €/mq 5,20 = Euro 183.872,00</b>
<b>Valore del fabbricato :</b>	<b>mq 211 x €/mq 900 = Euro 189.900,00</b>
<b>Valore del magazzino :</b>	<b>mq 40 x €/mq 600 = <u>Euro 24.000,00</u></b>
	<b>Totale Euro 397.772,00</b>

### **VALUTAZIONE RAMO DI AZIENDA PRODUZIONE CALCESTRUZZO SITO IN TORRITA TIBERINA (RM), LOC.**

TITOLO DI DISPONIBILITA’ IMPIANTO: impianto di proprietà (riscattato al termine del leasing presso Selmabipiemme Leasing), valore di acquisto (anno 2004) € 110.000,00 oltre IVA, valore ad oggi € 45.000,00 tenuto conto del deprezzamento.

DESCRIZIONE IMPIANTO: l’impianto di betonaggio è di 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 Elettrondata.

VALORE OPERE MURARIE E ACCESSORIE COME DA TITOLO EDILIZIO: € 20.000,00

ELENCO AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, AMBIENTALI E TECNICHE

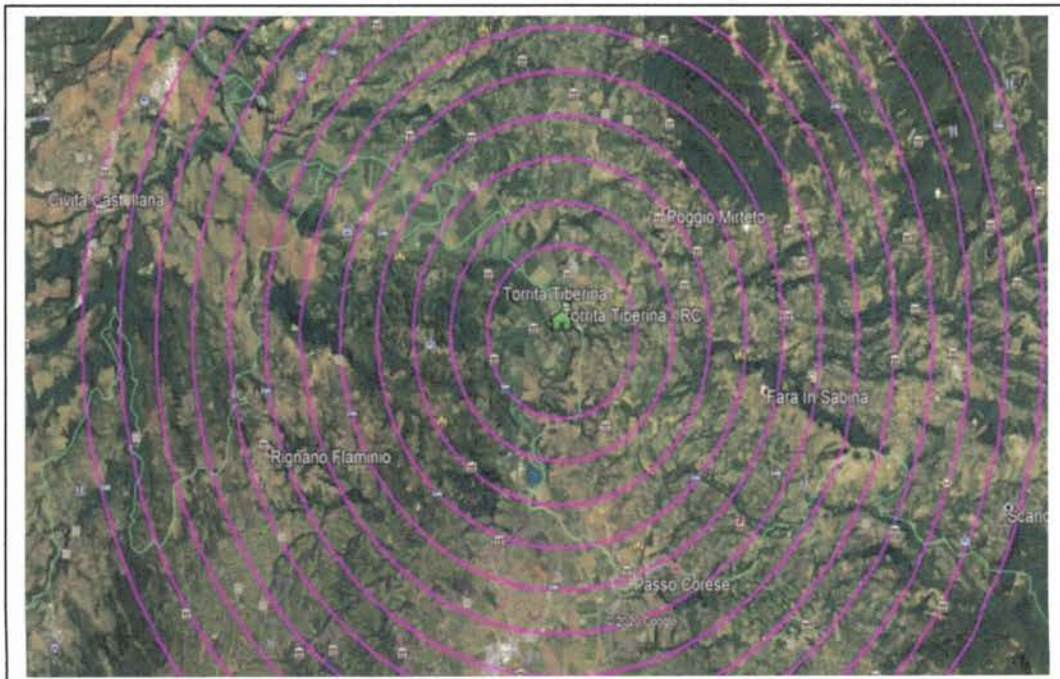
- 1) Licenza di costruire edificio industriale del 7/6/1973
- 2) Concessione per l'installazione di una centrale di betonaggio prot. 1690 del 21/12/1977
- 3) DIA prot. 2923 del 06/12/2006 del Comune di Torrita Tiberina per sistemazione tecnologica impianto di betonaggio
- 4) Inizio lavori prot. 332 del 06/02/2007

VOLUMI DI PRODUZIONE CALCESTRUZZO:

<b>ANNO</b>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>METRO CUBO</b>	22.096,5	19.380,0	15.592,5	19.630,5	10.569,5	11.487,0	9.790,0	10.230,0

<b>ANNO</b>	2016	2017	2018	2019	<b>TOTALE</b>	<b>153.051,0</b>
<b>METRO CUBO</b>	11.200,0	7.990,0	6.681,0	8.404,0		

AREA DI INFLUENZA DELL'IMPIANTO :



L'impianto si trova sulla SR 313 all'altezza di Poggio Mirteto Scalo, è ubicato in posizione strategica per l'intero mercato della bassa sabina essendo in grado di servire i cantieri cittadini e periferici dei Comuni (tra gli altri) di Passo Corese, Fara in Sabina, Fiano Romano, Civitella San Paolo, Sant'Oreste, Ponzano Romano, Nazzano, Stimigliano, Poggio Mirteto, Montopoli, Casperia, Roccantica.

VALORE AUTORIZZAZIONI E AVVIAMENTO COMMERCIALE: tenuto conto dei costi di ottenimento delle autorizzazioni (soprattutto) di rinnovamento dell'impianto, nonché della posizione strategica dello stesso per il mercato dell'intera bassa sabina, l'avviamento commerciale del ramo d'azienda può essere stimato in € 40.000,00

**VALORE COMPLESSIVO RAMO DI AZIENDA: € 105.000,00**

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, come segue:



- VALORE DELL'AREA	Euro	183.872,00
- VALORE DEI FABBRICATI	Euro	213.900,00
- VALORE RAMO D'AZIENDA	Euro	<u>105.000,00</u>
<b>Totale Euro</b>		<b>502.772,00 in c.t. 503.000,00</b>

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

Roma, 25 giugno 2020

Arch. Maurizio Migliaccio  
*Maurizio Migliaccio*  
MAURIZIO  
MIGLIACCIO  
N° 5934  
ORDINE  
INGEGNERIA