



## 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 in Montecompatri, Via S. Maria Le Quinte – Km 21 di Via Casilina - 00077 Montecompatri, nonché il ramo di azienda di produzione calcestruzzo insistente su detta area.



Localizzazione dell'area

## DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'area ricade nell'Area Industriale del del P.R.G. del Comune di Montecompatri (Rm) ed è oggetto del Piano Particolareggiato "Zona Industriale" contraddistinta nell'isolato n.6 lotto P di circa 5.110 metri quadrati.

## DATI CATASTALI E CONSISTENZE

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Montecompatri come di seguito indicato : Foglio 11 particelle 8 e 74.

Su tale area è stata acquisita l'Autorizzazione per la realizzazione di un "Impianto di betonaggio" con il Permesso di Costruire n.50/2009 prot. 16617 del 6.8.2009 (fascicolo n. 2549, pratica edilizia n.97/2009).

## INDAGINI DI MERCATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto dello scopo della stima, si è ritenuto di adottare, quale criterio di valutazione idoneo alle potenzialità dell'area in esame, il metodo sintetico-comparativo prendendo come riferimento cespiti con caratteristiche simili per individuare il più probabile valore di mercato all'attualità.

La rilevazione dei dati di mercato si è potuta effettuare soltanto attraverso la "rilevazione diretta" (sopralluoghi e annunci) e non attraverso i dati OMI – Agenzia delle Entrate o altre fonti, quali il Borsino Immobiliare – Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali), pressochè assenti.

### **Rilevazione diretta**

Dalle indagini effettuate in zona e tramite gli annunci immobiliari per la tipologia in esame si sono riscontrati per le aree a destinazione "industriale" Valori di mercato oscillano da un minimo di €/mq 50,00 ad un massimo di €/mq 95,00 (facendo verifiche sull'incidenza di area rispetto alle superfici realizzabili). Dette offerte riguardano aree da edificare proprio

nella Zona Industriale di Montecompatri in Via Santa Maria Le Quinte e d'intorni.  
E' consentito, ad esempio, di realizzare su mq 10.000 capannoni per mq 2.500 con altezze sino a 10 mt.

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In relazione alle ricerche effettuate ed alle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche della proprietà immobiliare si ritiene, adottando il metodo "sintetico comparativo indiretto, di assumere un Valore unitario di €/mq 95,00 in considerazione, da un lato, del contenimento dei valori che il mercato immobiliare ha subito in questi ultimi anni ma, dall'altro, della sua ubicazione di buona apprezzabilità nel contesto territoriale locale e dell'area metropolitana romana soprattutto in questo quadrante della Città.

**Valore dell'area : mq 5.110 x €/mq 95,00 = Euro 485.450,00 in c.t. Euro 485.000,00**

### VALUTAZIONE RAMO DI AZIENDA PRODUZIONE CALCESTRUZZO

La presente relazione, come detto, riguarda anche la valutazione del ramo di azienda per la produzione di calcestruzzo esercitato dalla società su parte dei terreni in questione, ed è composto – oltre naturalmente dall'area di sedime valutata a parte – dall'impianto di betonaggio, dalle opere accessorie eseguite per la sua installazione, dalle autorizzazioni di esercizio nonché dall'avviamento commerciale.

Di seguito si vanno a descrivere le caratteristiche e le componenti del ramo di azienda oggetto della presente valutazione, sulla base delle informazioni e della documentazione fornita dalla committente.

### TITOLO DI DISPONIBILITA' IMPIANTO :

L' impianto è nella disponibilità della società in forza di contratto di leasing LEASINT, per valore di acquisto (risalente al 2011) di € 274.000,00 oltre IVA; ad oggi il valore dell'impianto può ritenersi ridotto a circa € 170.000,00 per via della normale obsolescenza dei macchinari.

DESCRIZIONE IMPIANTO :

L'impianto di betonaggio è di marca Euromecc mod. 7MAX/S diviso in 5 scomparti da 210 mc totali. Scarico in tramoggia con autocarro o pala gommata. Stoccaggio cementi 250 ton. su tre silos. Impianto equipaggiato con automazione Elettrondata.

VALORE OPERE MURARIE E ACCESSORIE COME DA TITOLO EDILIZIO :

Il valore delle opere murarie ed accessorie realizzate dalla società per l'installazione dell'impianto di betonaggio ammontano a circa € 80.000,00

ELENCO AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, AMBIENTALI E TECNICHE :

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

- 1) DIA prot. 694 del 05/06/2008 del Comune di Montecompatri per installazione impianto di betonaggio
- 2) Permesso di costruire n. 50 del 2009 prot. 16617
- 3) Nulla osta igienico sanitario della ASL RM H prot. 193 del 10/07/2009
- 4) Autorizzazione alle Emissioni in Atmosfera con impiego di rifiuti nel ciclo produttivo prot. 15036 del 21/10/2009
- 5) Iscrizione n. 692 nel Registro delle imprese recupero rifiuti in procedura semplificata

VOLUMI PRODUZIONE CALCESTRUZZO :

Di seguito si riportano i volumi di produzione dell'ultimo decennio

ANNO	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
METRO CUBO	11.465,0	35.105,0	28.722,0	13.236,0	9.598,0	15.347,9	25.010,5	13.916,0	12.431,0

ANNO	2018	2019
METRO CUBO	8.148,0	7.811,0
TOTALE	180.791,90	

### AREA DI INFLUENZA:



L'impianto si trova a ridosso della via Casilina ed in posizione strategica per servire, oltre ai cantieri dell'area orientale di Roma (sia all'interno che all'esterno del GRA), quelli (tra gli altri) dei Comuni di Vermicino, Marino, Ciampino, Frascati, Monte Porzio Catone, Montecompatri, San Cesareo, Colonna, Zagarolo, Galliciano nel Lazio, Palestrina, Valmontone, Tivoli etc.

### VALORE AUTORIZZAZIONI E AVVIAMENTO COMMERCIALE:

L'avviamento commerciale è una qualità intrinseca dell'azienda e di sostanza 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 rinnovamento dell'impianto, nonché della posizione strategica dello stesso per il mercato dell'area metropolitana orientale della Capitale nonché della posizione strategica dello stesso per il mercato nonché di tutti i Comuni siti ad est di Roma, l'avviamento commerciale del ramo d'azienda può essere stimato in € 150.000,00

VALORE COMPLESSIVO RAMO DI AZIENDA :

In conclusione, sommando il valore dell'impianto, delle opere murarie accessorie alla sua installazione nonché dei costi di ottenimento delle autorizzazioni e dell'avviamento commerciale, il ramo di azienda può essere valutato in € 400.000,00

CONCLUSIONI FINALI

E' da ritenersi, pertanto, che sia dall'esame dei dati a disposizione, che dal sopralluogo in zona il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di stima possa essere indicato, in riferimento alle predette ricerche :

- AREA EDIFICABILE	€ 485.000,00
- VALORE DEL RAMO D'AZIENDA	<u>€ 400.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 885.000,00</b>

se si considera quanto sin'ora esposto il presunto Valore di Mercato del cespite viene determinato all'attualità in **Euro 885.000,00 (Euro/ottocentoottantacinquemila/00)** in piena proprietà e considerato libero da vincoli locativi e di qualunque altra natura.

Roma, 26 giugno 2020

Archi Maurizio Migliaccio

