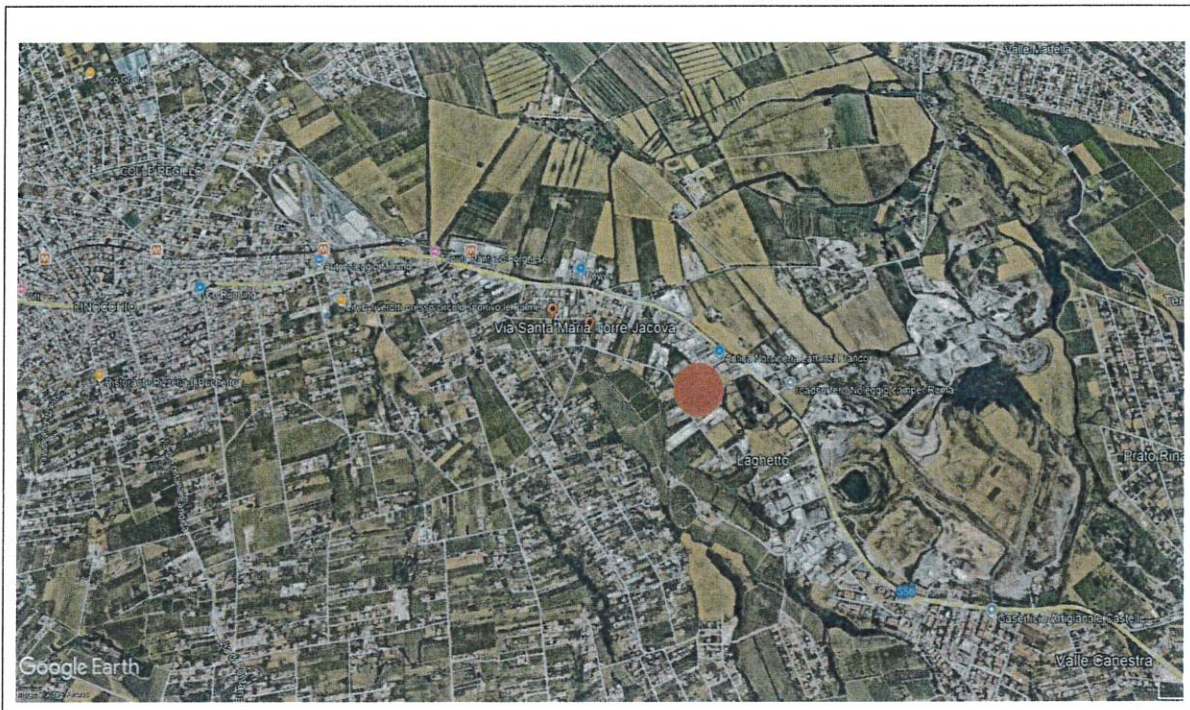


ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.

Via Prenestina 944 – 00155 ROMA



Impianto di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. relativi alla relazione di stima del 26.06.2020

Oggetto: **Integrazione documentale relativa** alla perizia di stima (26/06/2020) dell'area e dell'Impianto per la produzione calcestruzzo di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. siti nel Comune di MONTE COMPATRI (RM).



Maurizio
Migliaccio
Ordine degli
Architetti,
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
28.05.2025
14:21:52
GMT+02:00

INDICE

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

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, produce un'integrazione documentale relativa alla perizia di stima del 26 giugno 2020 dell'area con Impianto di betonaggio di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.a. sita nel territorio comunale di Monte Compatri (Rm).

Maurizio
Migliaccio
Ordine degli
Architetti, P.P.C.
di Roma e
provincia
Architetto
28.05.2025
14:21:52
GMT+02:00



Tale perizia indicava in c.t. € 885.000,00 il complessivo più probabile Valore di Mercato di seguito rideterminato a seguito degli ulteriori approfondimenti eseguiti e dell'attuale stato manutentivo dell'intero cespite immobiliare.

LOCALIZZAZIONE

l'immobile oggetto della presente valutazione riguarda un'area con un Impianto per la produzione di calcestruzzo in località Via S. Maria Le Quinte – Km 21 di Via Casilina - 00077 nel Comune di Monte Compatri.



Localizzazione dell'area

PROVENIENZA DEI CESPITI

- Stipula del Contratto di mutuo fondiario garantito da ipoteca – Atto Dott. Bianca Maria Selvaggi Notaio in Roma del 2 luglio 2009 Repertorio n.147832 Rac. n. 7898 (Cfr.Alleg.1)
- L'area è pervenuta in proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Dott. Bianca Maria Selvaggi Notaio in Roma del 2 luglio 2009 Repertorio n.147831 Raccolta n.7897 (Cfr.Alleg.1a)



Maurizio
Migliaccio
Ordine degli
Architetti,
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
28.05.2025
14:21:52
GMT+02:00

DATI CATASTALI - CONSISTENZE – VISURE

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Montecompatri come di seguito indicato:

- Foglio 11 particelle 8 e 74 variate nelle particelle n.575 e n. 576
- L'area misura complessivamente mq 5.110 (Cfr. Allegati 2/3/4/5/6/7)

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile ricade nell'Area Industriale del P.R.G. del Comune di Monte Compatri (Rm) ed è compresa nel Piano Particolareggiato della "Zona Industriale" contraddistinta nell'isolato n.6 lotto P (Cfr. Allegati 8/9/10/11/12/13/14/15)

TITOLI AUTORIZZATIVI

- 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 (Cfr.Alleg.16)
- DIA prot. 4694 del 05/06/2008 del Comune di Montecompatri per installazione impianto di betonaggio (Cfr. Alleg.16a)
- Allaccio in fogna (Cfr.Alleg.17)
- Nulla osta igienico sanitario della _____ prot. 193 del 10/07/2009 (Cfr.Alleg.18)
- Iscrizione n. 692 nel Registro delle imprese recupero rifiuti in procedura semplificata.
- Contratto di Leasing con la _____ o comunque documenti utili a poter essere utilizzati per una vendita.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto coincide con i dati catastali e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'Impianto di betonaggio così come il fabbricato ricadono in "Zona Industriale" prevista dal P.R.G. Vigente.



Maurizio
Migliaccio
Ordine degli
Architetti,
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
28.05.2025
14:21:52
GMT+02:00

CONFORMITA' EDILIZIA

Da quanto si è dedotto dalla documentazione esaminata, l'area, il fabbricato e l'Impianto di betonaggio risultano conformi alle autorizzazioni originarie (Cfr. Alleg.19/20/21)

STATO DI CONSERVAZIONE

Attualmente l'Impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo NON è in funzione
(Cfr. Alleg.22)

IMPIANTO DI BETONAGGIO e DESCRIZIONE

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 che quelli dei Comuni di Vermicino, Marino, Ciampino, Frascati, Monte Porzio Catone, Montecompatri, San Cesareo, Colonna, Zagarolo, Galliciano nel Lazio, Palestrina, Valmontone, Tivoli etc.

L'Impianto di betonaggio è di marca Euromecc mod. 7MAX/S ma NON risulta essere più nella disponibilità della Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza di Contratto di leasing con
pertanto, non è oggetto di valutazione.

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, per ciò che concerne l'area, il valore di mercato determinato nel 2020 può ritenersi attualmente ancora congruo, 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
Per cui si otterrà : $\text{mq } 5.110 \times \text{€/mq } 95,00 = \text{Euro } 485.450,00$ **in c.t. Euro 485.000,00**

- **Al contrario**, per il tempo trascorso che ha contribuito ad ammalorare le strutture non più in uso negli ultimi anni. Se ne riporta di seguito il nuovo calcolo.

Nella presente integrazione si attribuisce un presunto valore di mercato a tutto ciò che riguarda la realizzazione dell'Impianto di betonaggio, dalle opere accessorie eseguite per la sua installazione, alle autorizzazioni di esercizio nonché dell'avviamento commerciale sulla base anche delle informazioni e della documentazione fornita dalla committente.



Maurizio
Migliaccio
Ordine degli
Architetti, P.P.C.
di Roma e
provincia
Architetto
28.05.2025
14:21:52
GMT+02:00

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 si ritiene pertanto, a seguito delle ricerche effettuate che il valore attuale delle opere realizzate a suo tempo, essere indicato in € 40.000,00 circa il 50% in meno del presumibile costo sostenuto dalla Romana Calcestruzzi S.p.A.

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

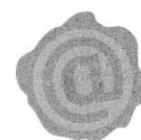
Valore di Mercato dei cespiti oggetto di stima può essere indicato, come segue:

- Valore dell'area.....	€ 485.000,00
- Valore opere murarie e accessorie.....	€ 40.000,00
<hr/>	
	TOTALE € 525.000,00

Diconsi (**euro: cinquecentoventicinquemila//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) Contratto di locazione finanziaria
- Alleg. 1a) Atto di acquisto terreno 02/07/2009
- Alleg. 2) Frazionamento Monte Compatri
- Alleg. 3) Catastale Monte Compatri
- Alleg. 4) Accertamento proprietà immobiliare
- Alleg. 5) Visura terreno Monte Compatri
- Alleg. 6) Visura Variazione Imbullonati
- Alleg. 7) Ispezione ipotecaria
- Alleg. 8) Delibera di adozione Variante Zona Industriale
- Alleg. 9) Norme Tecniche d'Attuazione



Maurizio
Migliaccio
Ordine degli
Architetti,
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
28.05.2025
14:21:52
GMT+02:00

- Alleg. 10) Inquadramento Territoriale
- Alleg. 11) Estratti Catastali
- Alleg. 12) Nuova Zonizzazione su base catastale
- Alleg. 13) Lottizzazione e calcolo delle superfici in cessione
- Alleg. 14) Planovolumetrico e Tipi Edilizi
- Alleg. 15) Infrastrutture canalizzate di progetto
- Alleg. 16) Permesso di costruire
- Alleg. 16a) DIA prot. 694 del 05/06/2008
- Alleg. 17) Allaccio in fogna
- Alleg. 18) Nulla Osta e Parere Sanitario
- Alleg. 19) Certificato di Collaudo Statico
- Alleg. 20) Certificato di Conformità dell'Impianto
- Alleg. 21) Nulla Osta Dipartimento Ambiente
- Alleg. 22) Documentazione fotografica.

Roma, 28.05.2025

Arch. Maurizio Migliaccio



Maurizio
Migliaccio
Ordine degli
Architetti,
P.P.C. di Roma
e provincia
Architetto
28.05.2025
14:21:52
GMT+02:00

