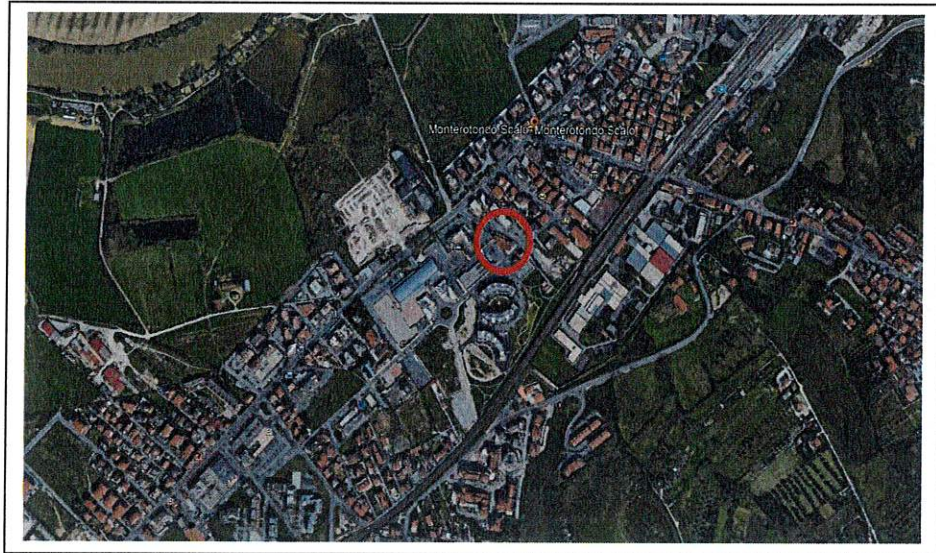


**ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.**

Via Prenestina 944 – 00155 ROMA

---



**Oggetto :** **Integrazione documentale** relativa alla perizia di stima (17/06/2020) dell' area  
sita nel Comune di MONTEROTONDO Scalo (Rm) di proprietà della Romana  
Calcestruzzi S.p.A.

INDICE :

- <u>PREMESSA</u>	<u>pag.2/3</u>
- <u>LOCALIZZAZIONE</u>	<u>pag. 4</u>
- <u>PROVENIENZA DEI CESPITI</u>	<u>pag. 4</u>
- <u>DATI CATASTALI - CONSISTENZE – VISURE</u>	<u>pag. 5</u>
- <u>DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	<u>pag. 5</u>
- <u>TITOLI AUTORIZZATIVI</u>	<u>pag. 6</u>
- <u>CONFORMITA'</u>	<u>pag. 6</u>
- <u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 7</u>

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 17 giugno 2020 delle aree di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.a. site nel Comune di Monterotondo Scalo. La documentazione e le comunicazioni relative al cespite per ciò che concerne le sue consistenze, la destinazione d'uso e le pratiche tecnico-amministrative sono state fornite dalla proprietà e soggette a controllo dallo scrivente dopo un accurato esame.

Il più probabile valore di mercato stimato nella predetta perizia è stato indicato in euro **€ 2.300.000,00 (duemilioneitrecentomila/00)**.

La perizia di stima in questione ha tenuto conto del sovrastante fabbricato ad uso uffici ed officina/manutenzioni ma come valore residuale in quanto in stato di pressochè abbandono.

Tale valore di mercato veniva formulato tenendo conto della documentazione fornita dalla Romana Calcestruzzi S.p.A. tra cui :

- Progetto preliminare per intervento edilizio residenziale in Via Papa Giovanni XXIII (in deroga ai sensi art.14 DPR 380/01) – Comune di Monterotondo (14/06/2013)
- “Cessione di area in luogo di esproprio” Atto Dott. Massimo Saraceno Notaio in Roma del 27 Dicembre 2013 Rep.12330 Racc.8218
- Accordo di Programma con l’Amministrazione Comunale in riferimento al Piano Particolareggiato di Monterotondo Scalo in quanto destinato alla riqualificazione del quartiere (23/10/2017)

Eseguite ulteriori verifiche in merito all’andamento del mercato immobiliare è da ritenersi congruo ancora oggi il valore di euro 2.300.000,00 almeno per i tre motivi che di seguito si riassumono :

- 1) Il mercato immobiliare in questi ultimi anni non ha subito sostanzialmente variazioni. Vi sono delle oscillazioni alternanti sia leggermente positive che altrettanto negative e, soprattutto riguardanti gli immobili (abitazioni ed uffici) situati nelle grandi città.
- 2) La zona di Monterotondo Scalo, che è ormai parte dell’hinterland romano, in questi ultimi decenni ha incrementato la richiesta di abitazioni ed uffici tenuto conto anche sia del Comparto industriale che dall’apertura del Casello autostradale di Castelnuovo di Porto/Capena sul raccordo autostradale della Roma/Firenze.
- 3) se si considera la perizia di stima del 17/06/2020 che pone le basi della valutazione sull’incidenza d’area edificabile legata alla “richiesta del progetto” presentato, alla “cessione di area” ed all’accordo con il Comune di Monterotondo.

## LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto della presente valutazione riguarda un'area sita in Monterotondo Scalo (Rm) , Via Papa Giovanni XXIII – Via Cardinal Deodato Piazza.

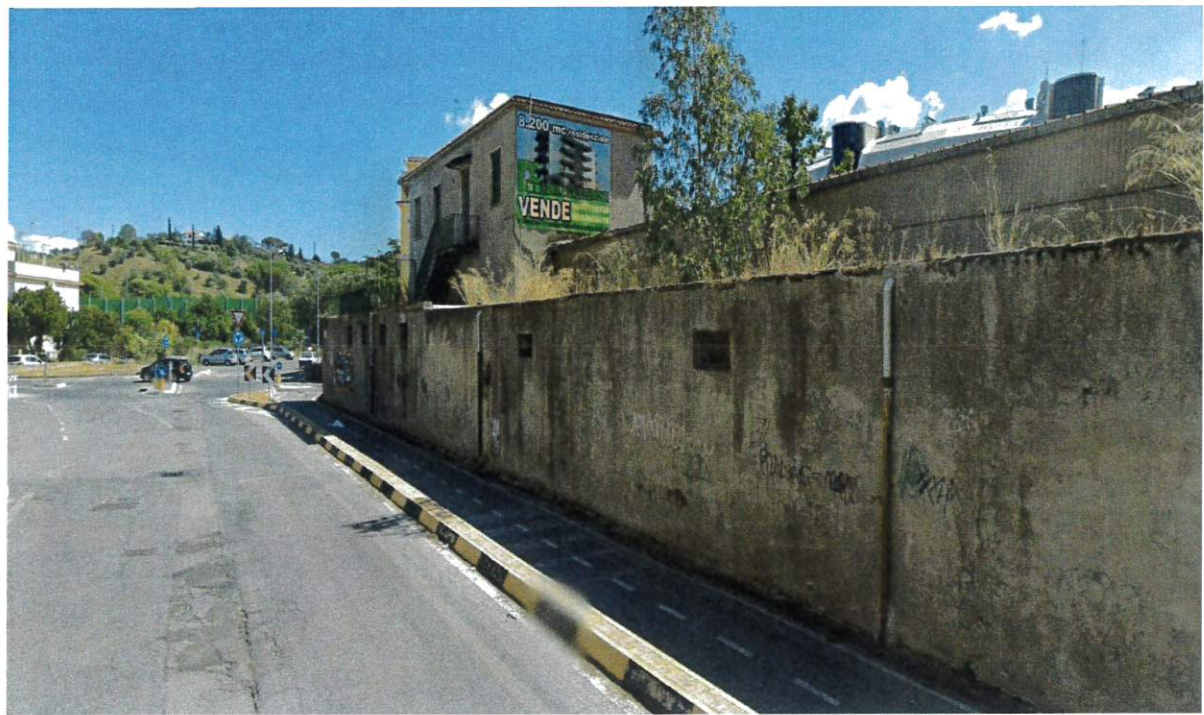
Trattasi di un ex area industriale con sovrastante fabbricato ad uso uffici ed officina manutenzioni, in stato di abbandono, l'adiacente Via Papa Giovanni XXIII nel tratto di collegamento tra la Via Cardinal Deodato Piazza, Via Monte Santo e Via Salaria con un'area a parcheggio di circa mq 1200 anch'essa inutilizzata.



Localizzazione dell'area

## PROVENIENZA DEI CESPITI

- Atto di compravendita dei cespiti del 19 Dicembre 1974 Rep. 41212 Raccolta n.7387 del Dott. Achille De Martino Notaio in Roma (**Alleg. 1**)



**Fabbricato esistente sull'area in Via Papa Giovanni XXIII**

#### DATI CATASTALI E CONSISTENZE

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Monterotondo come di seguito indicato :  
Foglio 30 – mappali 866 – 2030 (ex 1012) – (Alleg.ti 2/3/4/5/6/7/8)

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area deriva da un Accordo di Programma con l'Amministrazione Comunale in riferimento al Piano Particolareggiato di Monterotondo Scalo in quanto destinato alla riqualificazione del quartiere permettendo di sviluppare una volumetria di mc 8.200 circa, corrispondente a mq 2.574 (residenziale) e mq 257 (superfici accessorie) **per complessivi mq 2.831** Cfr. "Cessione di area in luogo di esproprio" Atto Dott. Massimo Saraceno Notaio in Roma del 27 Dicembre 2013 Rep.12330 Racc.8218 (Alleg.ti 9/10/11/12)

#### TITOLI AUTORIZZATIVI

- Progetto preliminare per intervento edilizio residenziale in Via Papa Giovanni XXIII (in deroga ai sensi art.14 DPR 380/01) – Comune di Monterotondo (14/06/2013)
- “Cessione di area in luogo di esproprio” Atto Dott. Massimo Saraceno Notaio in Roma del 27 Dicembre 2013 Rep.12330 Racc.8218
- Accordo di Programma con l’Amministrazione Comunale in riferimento al Piano Particolareggiato di Monterotondo Scalo in quanto destinato alla riqualificazione del quartiere (23/10/2017)

#### CONFORMITA’

##### **1) Conformità catastale**

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

##### **2) Regolarità urbanistica**

**L’area deriva da un Accordo di Programma con l’Amministrazione Comunale in riferimento al Piano Particolareggiato di Monterotondo Scalo in quanto destinato alla riqualificazione del quartiere.**

**Pertanto ne è accertata la regolarità urbanistica.**

##### **3) Regolarità edilizia**

**Trattandosi di Atti che riguardano l’Amministrazione Comunale tra gli anni 2013 e 2017, e tenuto conto del tempo trascorso, nonostante le “assicurazioni” che sono state ampiamente fornite per consentire l’edificazione alla richiedente Romana Calcestruzzi S.p.A. si ritiene che per continuare il programma edificatorio anche in relazione a disposizioni normative sopraggiunte sia possibile una richiesta di revisione da parte degli Organi Amministrativi competenti.**

##### **4) Stato di conservazione**

**L’ex area industriale con sovrastante fabbricato ad uso uffici ed officina per le manutenzioni è in disuso così come l’area a parcheggio di circa mq 1200 anch’essa inutilizzata come la documentazione fotografica dimostra (Alleg.13)**

## ELENCO ALLEGATI

- **(Alleg. 1)** Atto di compravendita dei cespiti del 19 Dicembre 1974 Rep. 41212  
Raccolta n.7387 del Dott. Achille De Martino Notaio in Roma
- **Alleg. 2)** Planimetria catastale F.30 part.2262
- **Alleg. 3)** Planimetria catastale F.30 part.2031/866
- **Alleg. 4)** Pianta catasto edilizio part.866 sub.1
- **Alleg. 5)** Pianta catasto edilizio part.866 sub.2
- **Alleg. 6)** Visura catastale F.30 part.2031
- **Alleg. 7)** Visura catastale F.30 part.2262
- **Alleg. 8)** Visura catastale part.866 sub.1
- **Alleg. 9)** Visura catastale part.866 sub.2
- **Alleg. 10 )** Progetto preliminare per intervento edilizio residenziale (in deroga a ai sensi Art.14 DPR 380/01
- **Alleg.11)** Atto di Accordo tra il Comune di Monterotondo (Rm) e la Romana Calcestruzzi S.p.A. del 9 Luglio 2013 ex Art.11 Legge 241/1990
- **Alleg. 12 )** “Cessione di area in luogo di esproprio” Atto Dott. Massimo Saraceno Notaio in Roma del 27 Dicembre 2013 Rep.12330 Racc.8218
- **Alleg.13)** Documentazione fotografica.

La presente relazione è composta da n.7 pagine

Roma, 22 settembre 2023

Arch. Maurizio Migliaccio  
  
*Maurizio Migliaccio* -7-

