

SPF

SI PUO' FARE
ARCHITETTI ASSOCIATI

PERIZIA DI STIMA

PERIZIA DI STIMA
PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE

INDICE

1. IL TECNICO E LE FINALITÀ DELL'INCARICO
2. COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI POMEZIA (RM)
 - 2.1 Descrizione del bene
 - 2.2 Dati metrici
 - 2.3 Valutazione degli immobili con metodo sintetico diretto
 - 2.4 Valutazione degli immobili con metodo analitico
 - 2.5 Sintesi dei dati
3. COMPLESSO COMMERCIALE SITO IN COMUNE DI SALZANO (VE)
 - 3.1 Descrizione del bene
 - 3.2 Dati metrici
 - 3.3 Valutazione degli immobili con metodo sintetico diretto
 - 3.4 Valutazione degli immobili con metodo analitico
 - 3.5 Sintesi dei dati
4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

1. IL TECNICO E LE FINALITÀ DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Laura Amadio, nata a Roma il 15/11/1979, con studio in Roma, via Trionfale n. 8, iscritta all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti della provincia di Roma al n. 19020, è stata incaricata dalla società con sede in Pomezia, S.S. Pontina Km 27.65, C.A.P. 00040, Cod. Fisc. 07669440583, P. IVA IT01836391001, di redigere la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni di proprietà.

Sulla base della documentazione prodotta dal committente, con successivo lavoro di tavolo, la sottoscritta provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

La sottoscritta dichiara di non avere alcun interesse nella stima, né in altre posizioni di conflitto, che possano metterne in dubbio l'indipendenza o l'obiettività.

2. COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI POMEZIA (RM)

2.1 Descrizione del bene

L'oggetto della valutazione è un complesso industriale sito nel Comune di Pomezia (RM). Gli immobili, di proprietà della con sede in Pomezia, al km 27,65 della S.S. Pontina, sono identificati al Catasto Urbano del Comune di Pomezia al foglio 9, particella 191, categoria D/7, con una rendita catastale di 105.473,41 euro.

Il complesso industriale è costituito da edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso che consistono in: corpo uffici su due livelli, con fronte su S.S. Pontina; edifici adibiti a locale di trasformazione, confezionamento, magazzini e laboratori; impianti tecnologici e di depurazione, altri edifici adibiti a contenitori, cisterne, tettoie; piazzali di parcheggio e stoccaggio merci. Tra le proprietà afferenti alla sono presenti: un terreno agricolo della superficie di 5.600,00 mq ed un terreno edificabile il cui potenziale edificatorio, determinato dalla Variante al Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale C del 2004, è pari a 5.000,00 mc. Al fine di determinare l'attuale valore di mercato dei beni immobili tale valore non verrà computato.

Il bene oggetto della stima ricade nei confini amministrativi del Comune di Pomezia, è situato lungo la Strada Statale Pontina, asse viario privilegiato sulla direttrice Roma-Latina, all'ingresso del centro abitato per chi vi accede da Roma, ciò garantisce un'ottima accessibilità. L'area su cui insiste è identificata come zona industriale.

Il corpo degli uffici è un edificio su due livelli, realizzato in cemento armato con solai in laterocemento e tamponature in muratura e/o pannelli prefabbricati; gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetrocamera. Si accede all'edificio da un'area porticata, il collegamento verticale è garantito da una scalinata posta in posizione mediana rispetto alla palazzina e rivolta verso l'ingresso principale.

Al piano terra si trovano: un porticato d'ingresso, il punto di controllo, un'area di attesa, due corpi di servizi igienici, undici ambienti adibiti ad ufficio, una sala riunioni, un corridoio di distribuzione e la scala che porta al piano superiore.

Il primo piano è caratterizzato dalla presenza di ampi ambienti con finestrate su ogni lato, vi sono localizzati: tre ambienti adibiti ad ufficio molto ampi e otto di dimensioni più ridotte, due ambienti indipendenti collegati al piano magazzini e lavorazioni con due scale distinte (tali ambienti hanno uso mensa e spogliatoi), un corridoio di distribuzione e un gruppo di servizi igienici. La mensa ha un secondo accesso indipendente dall'esterno.

Le pavimentazioni sono realizzate in marmo, gli intonaci sono di tipo tradizionale, gli ambienti sono provvisti di impianto di climatizzazione, riscaldamento, idrico ed elettrico, antincendio e messa a terra.

L'edificio è coibentato e munito di una gabbia di Faraday.

Gli edifici adibiti a locale di trasformazione, confezionamento, magazzini e laboratori consistono in alcuni corpi di fabbrica fra loro attigui, realizzati tra il 1969 e il 1998 con diverse tecnologie costruttive, di altezza variabile tra i 4,75 m e i 7,00 m. La superficie complessiva è suddivisa in: primo ampliamento (licenza edilizia n. 130/92) di altezza media 5,50 m; capannoni (licenza edilizia n. 86/69) di altezza media 6,00 m; seminterrato (realizzato nel 1998) di altezza media 4,50 m.

Altri corpi di fabbrica consistono in: un magazzino con attigua tettoia sul confine nord del lotto; magazzino sull'estremità nord-est del lotto; due corpi di forma esagonale adibiti a deposito di materie prime; serbatoio idrico di 1000.000,00 litri.

Impianti tecnologici e di depurazione e altri edifici adibiti a contenitori, cisterne, tettoie.

2.2 Dati metrici

UFFICI E SERVIZI

Piano terra	Mq 660,00
Piano primo	Mq 600,00
Locali mensa e spogliatoi	Mq 225,00
Laboratori	Mq 40,00

ZONA RISERVATA ALLE LAVORAZIONI

Capannoni	Mq 9.489,00
-----------	-------------

MAGAZZINI E TORRI

Torri esagonali	Mq 325,00
Magazzino	Mq 250,00
Deposito	Mq 340,00

PIAZZALI, PARCHEGGI E AREE SCOPERTE

aree pavimentate e non	Mq 16.600
------------------------	-----------

IMPIANTI TECNOLOGICI E ALTRE DOTAZIONI

Depurazione	
Recinzioni, rampe, tettoie	
Vasche di accumulo e cisterne	

2.3 Valutazione degli immobili con metodo sintetico diretto

Il procedimento sintetico diretto permette di rivolgerci all'indicatore di mercato ricavando euro/mq o euro/mc. Dopo aver effettuato tale indagine si può comporre una scala di prezzi attraverso la teoria dell'ordinarietà. Gli indicatori di mercato forniscono i dati che, a loro volta, permettono di applicare il principio estimativo della comparazione rispetto a beni analoghi di prezzo noto.

I valori individuati si differenziano in base alla destinazione d'uso attribuita agli immobili. Nella stima verranno utilizzati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in considerazione del calo del mercato immobiliare e delle caratteristiche degli immobili si sceglie di applicare gli indici più bassi dell'area industriale ed artigianale di Pomezia, mediando quelli degli immobili con destinazione produttiva e terziaria.

UFFICI E SERVIZI			
	mq	€/mq	Valore in €
Piano terra	660,00	1.400,00	924.000,00
Piano primo	600,00	1.400,00	840.000,00
Locali mensa e spogliatoi	225,00	650,00	146.250,00
Laboratori	40,00	650,00	26.000,00
			1.936.250,00
ZONA RISERVATA ALLE LAVORAZIONI			
	mq	€/mq	Valore in €
Capannoni	9.489,00	800	7.591.200,00
MAGAZZINI E TORRI			
	mq	€/mq	Valore in €
Torri esagonali	325,00	700	227.500,00
Magazzino	250,00	700	175.000,00
Deposito	340,00	700	238.000,00
			640.500,00
PIAZZALI, PARCHEGGI E AREE SCOPERTE			
	mq	€/mq	Valore in €
aree pavimentate e non	16.600	65	1.079.000,00
IMPIANTI TECNOLOGICI E ALTRE DOTAZIONI			
			Valore in €
Depurazione	a corpo		
Recinzioni, rampe, tettoie	a corpo		
Vasche di accumulo e cisterne	a corpo		
Cabina gas	a corpo		
			700.000,00
TOTALE			11.946.950,00

Il più probabile valore di mercato del complesso industriale ricavato con il metodo sintetico è di: **11.950.000,00 euro.**

di Pomezia

2.4 Valutazione degli immobili con metodo analitico

Il metodo analitico si basa sulla definizione del reddito lordo, al fine di individuare la redditività media mensile del bene si sceglie la rendita attribuita al complesso dall'Agenzia del Territorio. Al reddito lordo si sottraggono le spese di gestione (manutenzione, sicurezza, assicurazione, tasse e imposte) pari circa al 40% della rendita, il reddito netto verrà diviso per il saggio di capitalizzazione dei redditi, quello scelto per immobili con destinazione produttiva in questa fase del mercato immobiliare è pari al 4,8%.

La rendita del complesso è di 105.473,41 €.

- Rendita: 105.473,41 €
- Spese: 42.189,36 €
- Reddito netto mensile: 63.285,00 €
- **Reddito annuale netto: 759.420,00 €**
- Saggio di capitalizzazione: 4,8%
- **Valore di mercato: 15.821.000,00 €**

Il più probabile valore di mercato del complesso industriale ricavato con il metodo analitico è di: **15.800.000,00 euro.**

di Pomezia

2.5 Sintesi dei dati

METODO DIRETTO	11.950.000,00 €
METODO ANALITICO	15.800.000,00 €
VALORE DI MERCATO	13.850.000,00 €

Fatti i dovuti arrotondamenti si può stimare il più probabile valore di mercato del complesso industriale di proprietà della sito in Comune di Pomezia (RM) sia di:

13.850.000,00 (tredicimillionottocentocinquantamila/00) euro.

3. COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI SALZANO (VE)

3.1 Descrizione del bene

L'oggetto della valutazione è un complesso commerciale sito nel Comune di Salzano, provincia di Venezia. Gli immobili, di proprietà della *[Società]*, con sede in Pomezia, S.S. Pontina Km 27,65, sono identificati al Catasto Urbano del Comune di Salzano al foglio 13, particella 306, subalterno 1 (categoria D/8, rendita 12.958,00). Il complesso commerciale è costituito da immobili di diversa tipologia e destinazione d'uso e consiste in: corpo principale al piano terra adibito ad uso deposito; porzione di tettoia con chiusura mobile; fabbricato, ad un piano adibito ad officina e deposito; superfici accessorie.

Il fabbricato principale è stato realizzato con ossatura portante prefabbricata, con travi e pilastri in CAP, copertura con travi a Y, tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati, pavimentazione industriale e serramenti e portoni in metallo.

La tettoia è stata realizzata con struttura metallica di copertura e con tamponamento frontale in lamiera preverniciata, lateralmente è stata chiusa con pareti scorrevoli in materiale plastico.

I corpi accessori consistono principalmente in tettoie aperte a sud e una tettoia chiusa ad ovest del fabbricato principale, sono costituite da travi reticolari, tubolari ad arcarecci con copertura in onduline metalliche o materiale plastico.

Allo stato attuale il complesso è utilizzato solo come deposito,

3.2 Dati metrici

ZONA RISERVATA ALLE LAVORAZIONI	
Capannoni	Mq 1.483,50
AREE SCOPERTE	
Superficie adiacente officina e deposito	Mq 165,00
TETTOIE	
Tettoia con chiusura mobile	Mq 360,00
Tettoie	Mq 704,00

3.3 Valutazione degli immobili con metodo sintetico diretto

Il procedimento sintetico diretto permette di rivolgerci all'indicatore di mercato ricavando euro/mq o euro/mc. Dopo aver effettuato tale indagine si può comporre una scala di prezzi attraverso la teoria dell'ordinarietà. Gli indicatori di mercato forniscono i dati che, a loro volta, permettono di applicare il principio estimativo della comparazione rispetto a beni analoghi di prezzo noto.

I valori individuati si differenziano in base alla destinazione d'uso attribuita agli immobili. Nella stima verranno utilizzati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in considerazione del calo del mercato immobiliare e della grande disponibilità di beni analoghi si sceglie di applicare gli indici più bassi, l'unico indicatore fornito è quello di immobili in stato conservativo ottimo.

ZONA RISERVATA ALLE LAVORAZIONI			
Capannoni	1.483,50 mq	570,00 €/mq	845.595,00 €
AREE SCOPERTE			
Superficie adiacente officina e deposito	165,00 mq	300,00 €/mq	49.500,00 €
TETTOIE			
Tettoia con chiusura mobile	360,00 mq	400,00 €/mq	144.000,00 €
Tettoie	704,00 mq	100,00 €/mq	70.400 €
			1.109.495,00

Il più probabile valore di mercato del complesso industriale ricavato con il metodo sintetico è di: **1.100.000,00 euro.**

di Salzano

3.4 Valutazione degli immobili con metodo analitico

Il metodo analitico si basa sulla definizione del reddito lordo, al fine di individuare la redditività media mensile del bene si sceglie la rendita attribuita al complesso dall'Agenzia del Territorio. Al reddito lordo si sottraggono le spese di gestione (manutenzione, sicurezza, assicurazione, tasse e imposte) pari circa al 40% della rendita, il reddito netto verrà diviso per il saggio di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione dei redditi scelto per immobili con destinazione produttiva in questa fase del mercato immobiliare è pari al 5,8%.
La rendita del complesso è di 12.958,00 €.

- Reddito lordo mensile: 12.958,00 €
- Spese: 5.183,20 €
- Reddito netto mensile: 7.775,00 €
- **Reddito annuale netto: 93.300,00 €**
- Saggio di capitalizzazione: 5,8%
- **Valore di mercato: 1.608.000,00 €**

Il più probabile valore di mercato del complesso industriale ricavato con il metodo analitico è di: **1.600.000,00 euro.**

di Salzano

3.5 Sintesi dei dati

METODO DIRETTO	1.100.000,00 €
METODO ANALITICO	1.600.000,00 €
VALORE DI MERCATO	1.350.000,00 €

In ragione del fatto che gli indici forniti dall'Agenzia del Territorio individuano beni in stato conservativo ottimo e che allo stato l'immobile non presenta caratteristiche tali si sceglie di

applicare un coefficiente di riduzione di circa il 10%. Fatti i dovuti arrotondamenti si può stimare che il più probabile valore di mercato del complesso industriale di proprietà della sito in Comune di Pomezia (RM) sia di:

1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) euro

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La sottoscritta è pervenuta alla conclusione che alla data della presente consulenza, cioè al 12 giugno 2015, il valore del patrimonio immobiliare della società ... riferito agli immobili ad uso industriale di Pomezia (RM) S.S. Pontina al Km 27,65 e agli immobili ad uso commerciale di Salzano (VE) via Villetta n. 110 è pari a:

15.050.000,00 (quindicimilionicinquantamila/00) euro

Roma, 12 giugno 2015

Il tecnico

arch. Laura

