

COMUNE DI POMEZIA (RM)

Complesso immobiliare “Le Palme” sito in via dei Castelli Romani n. 50

EDIFICIO “A”

Proprietà: Società Field Poppyes S.r.l.



VALUTAZIONE ESTIMATIVA

19 luglio 2023

Arch. Giulia Roncoroni

Studio: via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 Roma tel./fax 06.32600438 e-mail: giulia.roncoroni@archiworld.it

INDICE

	PREMESSA	4
1.	RELAZIONE TECNICA:	5
1.1.	PROPRIETÀ E PROVENIENZA	5
1.2.	PRESENZA DI PREGIUDIZIO IPOTECARIO	7
1.3.	UBICAZIONE	7
2.	DATI GENERALI	9
2.1.	DATI CATASTALI	9
2.2.	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AFFERENTI ALL'EDIFICIO "A"	13
2.3.	SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	15
	▪ ELENCO DELL'ITER AMMINISTRATIVO RELATIVO ALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO IL COMUNE DI POMEZIA	15
3.	STIMA DEL VALORE	21
3.1.	ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	21
3.2.	METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE DELL'EDIFICIO "A"	21
3.3.	CONSISTENZA - CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	22
3.4.	VALUTAZIONE COMMERCIALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:	26
	1) METODO SINTETICO – COMPARATIVO	26
	▪ VALORE COMMERCIALE SECONDO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO:	28
	TABELLA "A.1" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI I° METODO PER GLI UFFICI	28
	TABELLA "A.2" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI I° METODO PER LE CANTINE	29
	TABELLA "A.3" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI I° METODO PER I BOX AUTO	30

2) METODO PER CAPITALIZZAZIONE	31
▪ VALORE COMMERCIALE SECONDO IL METODO PER CAPITALIZZAZIONE:	32
TABELLA “B.1” RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI II° METODO PER GLI UFFICI FIELD POPPYES	32
TABELLA “B.2” RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI II° METODO PER LE CANTINE FIELD POPPYES	33
TABELLA “B.3” RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI II° METODO PER I BOX AUTO FIELD POPPYES	34
3.5. ▪ INDIVIDUAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AFFERENTI ALL’EDIFICIO “A” MEDIANTE RICORSO ALLA MEDIA DEI DUE VALORI OTTENUTI DALL’APPLICAZIONE DEI DUE METODI DI STIMA:	35
TABELLA “C.1” RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI DI PERIZIA AFFERENTI UFFICI	35
TABELLA “C.2” RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI DI PERIZIA AFFERENTI ALLE CANTINE	36
TABELLA “C.3” RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI DI PERIZIA AFFERENTI ALLE CANTINE	37
3.6. ▪ VALORE COMMERCIALE FINALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AFFERENTI ALL’EDIFICIO “A”	38
TABELLA “D.1” RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI DI PERIZIA AFFERENTI AGLI UFFICI	39
TABELLA “D.2” RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI DI PERIZIA AFFERENTI ALLE CANTINE	40
TABELLA “D.3” RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI DI PERIZIA AFFERENTI AI BOX AUTO	41
4. CONCLUSIONI	42

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Giulia Roncoroni, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia con il n° 13897, è stata incaricata nel mese di settembre 2015, dal Prof. Avv. Lucio Francario, in qualità di Curatore del Fallimento della Società Field Poppyes S.r.l., di redigere una perizia delle consistenze patrimoniali immobiliari afferenti al Fallimento, caratterizzate da due edifici, denominati rispettivamente "A" e "B", entrambi ubicati nel Comune di Pomezia (Rm) in via dei Castelli Romani n. 50.

Le consistenze immobiliari della Field Poppyes S.r.l. presentano una situazione stabile per quello che riguarda l'edificio ancora al grezzo (Edificio B).

La presente relazione riguarda la valutazione delle unità immobiliari che caratterizzano l'edificio "A", attualmente in parte di proprietà della Field Poppyes ed in parte venduti alla _____, con sede in POMEZIA e alla JF IMMOBILIARE SOCIETÀ a Responsabilità Limitata Semplificata, per un totale di n. 73 unità immobiliari afferenti all'edificio "A" di cui n. 22 uffici, n. 34 cantine, n. 17 box auto, al fine di stimarne il valore di realizzo/mercato.

Le consistenze immobiliari della Field Poppyes S.r.l. presentano un assetto variabile per quel che concerne l'Edificio A, in relazione al quale si sono registrati non solo contenziosi riferiti ai contratti di locazione, ma anche ad azioni revocatorie fatte valere per vendite in favore delle Società _____ e _____, in relazione alle quali ho avuto modo di anticipare specifiche relazioni.

In relazione alla prima si è registrato di recente il passaggio in giudicato della Sentenza favorevole al Fallimento 22395/2019, nel mentre pende ancora appello relativo alla sentenza di primo grado favorevole alla procedura 21793/2019 nei confronti dell'acquirente _____.

La presente perizia prende in considerazione pertanto gli immobili di proprietà Field Poppyes S.r.l. formalmente e sostanzialmente di proprietà di quest'ultima, nonché gli immobili formalmente di proprietà JF IMMOBILIARE Società a Responsabilità Limitata Semplificata, ma di proprietà Field Poppyes S.r.l. a seguito dell'esito vittorioso del contenzioso.

Nell'istruttoria relativa alla verifica del valore di stima si è tenuto altresì conto che alcune porzioni immobiliari risultano occupate sulla base di rapporti locativi, alcuni di questi oggetto di contestazione.

La sottoscritta, a seguito dell'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione fornita dalla Proprietà, eseguendo i necessari sopralluoghi, sia in loco, negli spazi esterni e comuni del complesso immobiliare, non essendo stato possibile visitare internamente le unità immobiliari dell'edificio "A" in quanto locate, sia presso il Comune di Pomezia, per la verifica urbanistica dei progetti depositati e dei relativi titoli autorizzativi rilasciati.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari afferenti all'edificio "A" e dell'edificio "B", nello stato grezzo in cui si trova.

In particolare, la perizia è stata redatta considerando che:

- non sono state commissionate né effettuate ricerche o certificazioni relative al titolo di proprietà o di possesso dei beni stimati;
- sono stati rilevati i pregiudizi di cui al paragrafo 1.2. pag. 7;
- le superfici delle unità immobiliari riportate nella stima, afferenti all'edificio A, sono quelle risultanti dalle visure catastali;
- le superfici dell'edificio B sono state ricavate dai dati di calcolo delle cubature e superfici della Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria presentata presso il Comune di Pomezia in data 03/06/2008 prot. 43222;
- N. 22 unità immobiliari sono state trasferite alla _____ e formano oggetto di azione revocatoria, risultata vittoriosa in primo grado ed ancora oggi in Contenzioso in sede di Appello, per le quali è stato anticipato, in altra sede, una prima relazione peritale, posta al servizio dell'azione revocatoria. Le n. 22 unità immobiliari, pertanto, non sono oggetto della presente perizia.
- N. 2 unità immobiliari sono state trasferite alla _____, oggetto di revocatoria, favorevole alla Field Poppyes S.r.l., passata in giudicato e riguardante esattamente gli uffici sub 530 (piano primo) e sub. 639 (piano terra). Le n. 2 unità immobiliari sono comunque oggetto anche della presente perizia.
- N. 1 unità immobiliare foglio 12 part. 1110 sub 516 cat. A10 int. 9 è stata locata a suo tempo alla _____ per la quale unità la Procedura ha attivato uno sfratto per morosità.

Sono in corso trattative per la composizione bonaria del contenzioso.

1. RELAZIONE TECNICA:

1.1. PROPRIETÀ E PROVENIENZA:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA del 9 febbraio 2004** a cura del Notaio Ludovico Perna di Roma, registrato a Roma il 18 febbraio 2004, Rep. n. 150792, Racc. 5939, della seguente porzione immobiliare sita in Pomezia (RM), località Campobello via dei Castelli Romani ed in particolare:

terreno edificabile della superficie complessiva di metri quadrati 2.966 (duemilanocentosessantasei), a confine con particella 1016 e particella 762 stesso foglio su due lati.

Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Terreni del comune di Pomezia, al foglio 12, con le seguenti particelle:

- particella 1014 già 517/a di ha 0 are 01 e centiare 05, seminativo, classe 3, Reddito dominicale Euro 0,48, Reddito Agrario Euro 0,30;
- particella 1015 già 517/b di ha 0 are 02 e centiare 53, seminativo, classe 3, Reddito dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 0,72;
- particella 1013 già 762/a di ha 0 are 26 e centiare 08, ente urbano.

Il tutto in dipendenza del tipo di frazionamento presentato in data 12 dicembre 2003 al Comune di Pomezia prot. 59504 ed approvato in data 5 febbraio 2004 prot.: 59508/2004 già introdotto in mappa.

Da: _____ nato a _____ il _____ e

A: Field Poppyes S.r.l. con sede in Pomezia in via Orazio n. 8/B, in persona di _____, il _____ in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della detta società.

- **ATTO DI COMPRAVENDITA del 7 ottobre 2004** a cura del Notaio Ludovico Perna di Roma, registrato a Roma il 15 ottobre 2004, Rep. n. 151929, Racc. 6492, della seguente porzione immobiliare sita in Pomezia (RM), via dei Castelli Romani n. 50 ed in particolare:

terreno edificabile della superficie complessiva di metri quadrati 2.807(duemilaottocentosette), con sovrastante fabbricato rurale da demolire a confine con particelle 1024, 1013, 1015 e 45.

Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Terreni del comune di Pomezia, al foglio 12, con le seguenti particelle:

- particella 1023 già 669a) di ha 0 are 09 e centiare 89, seminativo, classe 3, Reddito dominicale Euro 4,60, Reddito Agrario Euro 2,81;
- particella 1022 già 45/b di ha 0 are 18 e centiare 18, fabbricato rurale;

Da: _____

A: Field Poppyes S.r.l. con sede in Pomezia, in via Orazio n. 8/B, in persona di _____ in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della detta società.

- **ATTO DI COMPRAVENDITA del 17 dicembre 2007** a cura del Notaio Antonio Matella di Roma, Rep. n. 33077, Racc. 11489, della seguente porzione immobiliare sita in Pomezia (RM), via dei Castelli Romani n. 50 ed in particolare:

terreno sito in zona industriale della superficie catastale di metri quadrati 1.000 (mille), utilizzabile esclusivamente come zona di distacco e quindi priva della cubatura su essa realizzabile, confinante con: residua proprietà della CAMPOBELLO IMMOBILIARE O6 S.R.L. e della FIELD POPPYES S.R.L. con unico socio, o loro aventi causa, società SPAZIO 91 o aventi causa, salvo altri. Detto terreno risulta censito nel Nuovo Catasto Terreni del comune di Pomezia, al foglio 12, con le seguenti particelle:

- particella 1163, ex 1109, ente urbano di ha 00.10.00, senza redditi;

Da:

A: Field Poppyes S.r.l. con sede in Roma, in via Appia Nuova n. 59, in persona di

Nota:

Dalla Relazione per accertamenti ipotecari e catastali, redatta dal Notaio Antonio VERDE in data 13/10/2014, relativamente alle proprietà della Società Field Poppyes S.r.l. e fornita dalla procedura fallimentare, oltre ai sopracitati Atti:

- Atto del 9/02/2004 rep. 150792 a rogito del Notaio Perna;
- Atto del 7/10/2004 rep. 151929 a rogito del Notaio Perna;
- Atto del 17/12/2007 rep. 33077 a rogito del Notaio Matella;

si fa riferimento anche a:

- Atto del 8/06/2006 rep. 150792 a rogito del Notaio Perna, di cui non si ha copia.

Si fa inoltre presente che gli Atti del 9/02/2004 e del 8/06/2006 riportano identico numero di repertorio 150792 (da accertare).

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2016:

N.C.T.: Comune: POMEZIA Provincia di ROMA								
<input checked="" type="checkbox"/> Immobile censito e classato			<input type="checkbox"/> Immobile censito ma non classato					
<input type="checkbox"/> Immobile non censito			<input type="checkbox"/> Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____					
<input checked="" type="checkbox"/> Tabella di variazione del 05/12/2006 n. 971596.1/2006 in atti dal 05/12/2006 (protocollo n. RM0971596)								
Foglio	Par.	Sub.	Qualità classe	Superficie (mq)			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
12	1110	-	ENTE URBANO		70	56		
Annotazioni: comprende le particelle:1013,1014,1015,1022,1023								

NOTA: La superficie totale del terreno di proprietà risultante dai n. 3 Atti di compravendita forniti è di mq. 6.773,00, mentre al catasto è di mq. 7.056,00.

1.2. PRESENZA DI PREGIUDIZIO IPOTECARIO:

Alla luce del Decreto 2480/2018 del 27/07/2018, il Tribunale di Roma ha accolto l'opposizione della Unipol Banca S.p.A.. Quest'ultima (Cronologico n. 2) è stata ammessa al passivo del Fallimento per complessivi € 8.152.066,62 di cui € 8.148.175,34 in privilegio ipotecario ed € 3.081,28 in chirografo.

Come riportato nella *Domanda di ammissione al passivo nel Fallimento 171/2015 Field Poppyes S.r.l. con unico socio*, depositata presso il Tribunale di Roma a firma dell'Avv. Prof. Ettore Cappuccio del 07/04/2015:

“OMISSIS....

1)-

[Il testo in questa sezione è estremamente sfocato e illeggibile, sembra essere un estratto di un documento legale o un'immagine di un documento stampato con bassa qualità.]

1.3. UBICAZIONE:

Il complesso immobiliare “Le Palme” è costituito da due fabbricati, denominati “A” e “B”, ubicati in un lotto di terreno di 7.056,00 mq. situato nella zona produttiva di Pomezia che si sviluppa parallelamente alla via dei Castelli Romani, ove al civico 50 vi è l'accesso carrabile principale, mentre quello secondario è situato sul lato opposto, in una strada privata che si immette all'inizio di via Campobello.

Pomezia nasce con la legge di bonifica integrale del 1928, come Latina (originariamente denominata Littoria), Sabaudia, Pontinia ed Aprilia e svariati altri centri rurali minori comunemente appellati “borghi”.

Il primo nome previsto per la città era Ausonia, ma prima dell'inizio dei lavori venne mutato in Pomezia.

Il piano urbanistico si deve agli architetti Petrucci, Tufaroli, Paolini e Silenzi, vincitori del concorso bandito dall'ONC (Opera Nazionale per i Combattenti) il 1 ottobre 1937.

Inizialmente pensata come centro principale di un borgo essenzialmente agricolo, nel dopoguerra, Pomezia ha cambiato la sua storia diventando un'importante centro industriale del Lazio, in virtù della sua vicinanza con Roma e dell'inclusione del suo territorio tra le zone beneficiarie delle politiche di sviluppo economico dell'ente Cassa per il Mezzogiorno.

Negli anni '80 la zona di Pomezia è stata interessata da un processo di deindustrializzazione (causato solo in parte dall'abolizione della Cassa per il Mezzogiorno), che ha portato alla chiusura di numerose piccole e medie imprese. Anche le grandi imprese presenti sul territorio hanno gradualmente ridimensionato la propria presenza.

L'apertura di numerosi centri commerciali ha comportato che la popolazione passasse dal settore industriale al terziario. La costruzione di abitazioni, intensificatasi nella seconda metà degli anni '90, ha caratterizzato sempre più la città come centro satellite di Roma, aggravando però una serie di problemi infrastrutturali legati all'insufficiente rete di trasporto (strade vecchie e inadeguate, mancanza di collegamento ferroviario diretto con la capitale).

2. DATI GENERALI:**2.1.DATI CATASTALI:**

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2022:

TABELLA A										
PROPRIETÀ ED INTESTAZIONE CATASTALE FIELD POPPYES S.R.L.										
N.C.E.U.: Catasto Fabbricati Comune: POMEZIA Provincia di ROMA Sezione:										
(per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)										
N.	Foglio	Par.	Sub.	Via/Località	Piano	Int.	Scala	Cat.	Superficie Catastale	R.C.
1	12	1110	509	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	2		A/10	58 m ²	952,86 €
2	12	1110	510	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	3		A/10	61 m ²	952,86 €
3	12	1110	511	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	4		A/10	65 m ²	952,86 €
4	12	1110	512	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	5		A/10	65 m ²	952,86 €
5	12	1110	513	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	6		A/10	58 m ²	794,05€
6	12	1110	516	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	9		A/10	61 m ²	952,86 €
7	12	1110	519	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	1	101	A	A/10	53 m ²	952,86 €
8	12	1110	520	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	1	102	A	A/10	61 m ²	952,86 €
9	12	1110	524	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	1	106	A	A/10	55 m ²	794,05€
10	12	1110	527	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	1	109	B	A/10	58 m ²	952,86 €
11	12	1110	533	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	1	115	B	A/10	67 m ²	952,86 €
12	12	1110	536	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	2	202	A	A/10	61 m ²	952,86 €
13	12	1110	549	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	2	215	B	A/10	67 m ²	952,86 €
14	12	1110	550	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	2	216	B	A/10	70 m ²	1.111,67 €
15	12	1110	556	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	3	306	A	A/10	56 m ²	794,05€
16	12	1110	559	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	3	309	B	A/10	59 m ²	952,86 €
17	12	1110	573	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	1		C/6	23 m ²	102,26 €
18	12	1110	574	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	2		C/6	21 m ²	102,26 €
19	12	1110	575	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	3		C/6	21 m ²	102,26 €
20	12	1110	576	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	4		C/6	21 m ²	102,26 €
21	12	1110	577	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	5		C/6	22 m ²	102,26 €
22	12	1110	578	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	6		C/6	22 m ²	102,26 €
23	12	1110	579	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	7		C/6	22 m ²	107,37 €
24	12	1110	581	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	9		C/6	21 m ²	102,26 €
25	12	1110	582	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	10		C/6	22 m ²	102,26 €
26	12	1110	585	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	13		C/6	21 m ²	102,26 €
27	12	1110	586	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	14		C/6	23 m ²	107,37 €
28	12	1110	587	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	15		C/6	23 m ²	112,48 €
29	12	1110	588	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	16		C/6	23 m ²	107,37 €
30	12	1110	589	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	17		C/6	21 m ²	102,26 €
31	12	1110	590	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	18		C/6	21 m ²	102,26 €
32	12	1110	591	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	19		C/6	21 m ²	102,26 €
33	12	1110	592	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	20		C/6	20 m ²	97,15 €
34	12	1110	593	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	1		C/2	6 m ²	25,56 €
35	12	1110	594	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	2		C/2	6 m ²	25,56 €

36	12	1110	595	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	3		C/2	6 m ²	25,56 €
37	12	1110	596	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	4		C/2	6 m ²	25,56 €
38	12	1110	597	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	5		C/2	5 m ²	20,45 €
39	12	1110	598	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	6		C/2	6 m ²	25,56 €
40	12	1110	600	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	8		C/2	6 m ²	25,56 €
41	12	1110	602	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	10		C/2	7 m ²	25,56 €
42	12	1110	603	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	11		C/2	7 m ²	25,56 €
43	12	1110	604	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	12		C/2	7 m ²	25,56 €
44	12	1110	605	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	13		C/2	7 m ²	25,56 €
45	12	1110	606	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	14		C/2	5 m ²	20,45 €
46	12	1110	607	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	15		C/2	5 m ²	20,45 €
47	12	1110	608	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	16		C/2	6 m ²	25,56 €
48	12	1110	609	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	17		C/2	6 m ²	25,56 €
49	12	1110	610	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	18		C/2	5 m ²	20,45 €
50	12	1110	611	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	19		C/2	5 m ²	20,45 €
51	12	1110	612	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	20		C/2	6 m ²	25,56 €
52	12	1110	615	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	23		C/2	6 m ²	25,56 €
53	12	1110	616	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	24		C/2	6 m ²	25,56 €
54	12	1110	617	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	25		C/2	5 m ²	20,45 €
55	12	1110	619	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	27		C/2	5 m ²	20,45 €
56	12	1110	620	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	28		C/2	6 m ²	25,56 €
57	12	1110	621	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	29		C/2	6 m ²	25,56 €
58	12	1110	622	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	30		C/2	6 m ²	25,56 €
59	12	1110	623	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	31		C/2	6 m ²	25,56 €
60	12	1110	624	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	32		C/2	6 m ²	25,56 €
61	12	1110	625	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	33		C/2	6 m ²	25,56 €
62	12	1110	626	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	34		C/2	6 m ²	25,56 €
63	12	1110	627	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	35		C/2	5 m ²	20,45 €
64	12	1110	628	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	36		C/2	6 m ²	25,56 €
65	12	1110	629	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	37		C/2	5 m ²	20,45 €
66	12	1110	630	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	38		C/2	6 m ²	25,56 €
67	12	1110	631	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	S1	39		C/2	13 m ²	51,13 €
68	12	1110	633	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	12		A/10	45 m ²	794,05 €
69	12	1110	636	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	15		A/10	58 m ²	952,86 €
70	12	1110	637	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	16		A/10	51 m ²	794,05 €
71	12	1110	638	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	17		A/10	52 m ²	794,05 €
Proprietà: FIELD POPPYES S.R.L con sede in POMEZIA Proprieta' per 1000/1000										

NOTA: Si fa presente che, catastalmente, risultano intestati alla Società FIELD POPPYES S.r.l. con sede a POMEZIA, anche i subalterni 692 (Ufficio A/10) e 693 (posto auto scoperto C/6) generati dalla soppressione dei subalterni 544 e 652 e non riportati nella tabella che precede in quanto le sopra citate unità immobiliari sono state vendute dalla Società, poi fallita, alla _____ con sede in l _____ con ATTO DI COMPRAVENDITA del 22 gennaio 2015 a cura del Notaio Rosa Dorsa di Albano Laziale, Rep. n. 96537 Racc. n. 13392 (risultano escluse, pertanto, nella Tabella che precede).

È inoltre da evidenziare più in generale che, con Sentenza n. 21793.2019, è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di vendita da Field Poppyes a _____ avente ad oggetto n. 22 unità immobiliari.

La sentenza risulta appellata (Corte di Appello di Roma RG 3858/2020).

Si riporta di seguito l'elenco delle unità immobiliari intestate formalmente alla _____ ta con sede in _____ oggetto di revocatoria favorevole a Field Poppyes, passata in giudicato che consente di considerare le unità immobiliari già trasferite alla _____ come di proprietà della Società fallita Field Poppyes, individuata nell'elenco sottostante.

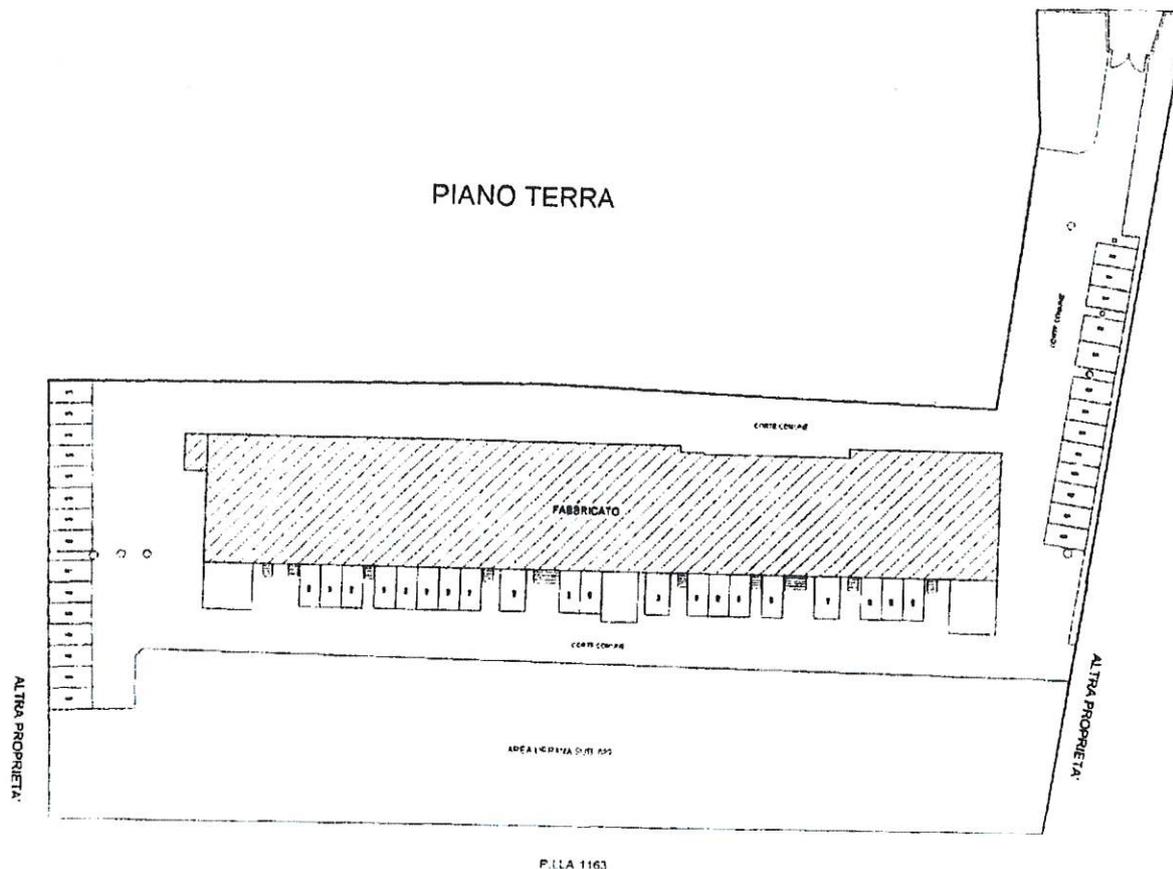
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2022:

TABELLA B											
PROPRIETÀ FIELD POPPYES S.R.L.											
INTESTATE CATASTALMENTE ALLA JF IMMOBILIARE SOCIETÀ a R.L.S.											
N.	Foglio	Par.	Sub.	Via/Località	Piano	Int.	Scala	Cat.	Superficie Catastale	R.C.	
1	12	1110	530	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	1	112	B	A/10	59 m ²	952,86 €	
2	12	1110	639	VIA DEI CASTELLI ROMANI n. SC	T	215		A/10	94 m ²	1.429,29 €	
Proprietà:				_____ con sede in _____				Proprietà per 1000/1000			

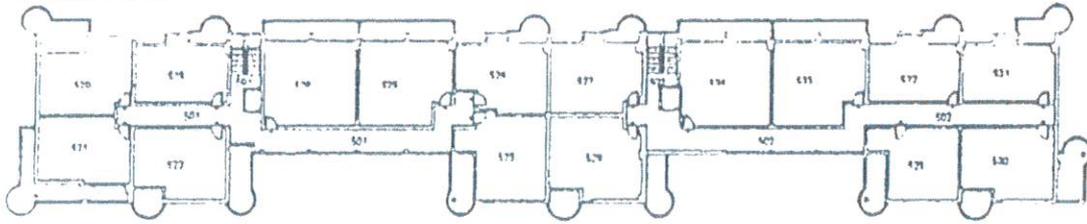
Con Sentenza n. 22395.2019 è stata dichiarata l'inefficacia dell'atto di vendita da Field Poppyes a _____

La sentenza è passata in giudicato.

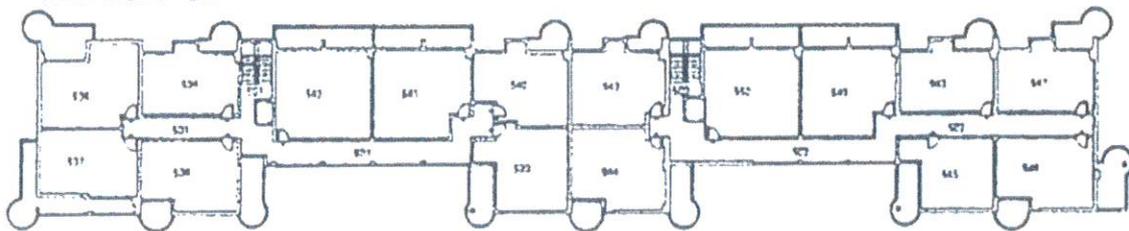
**ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI**



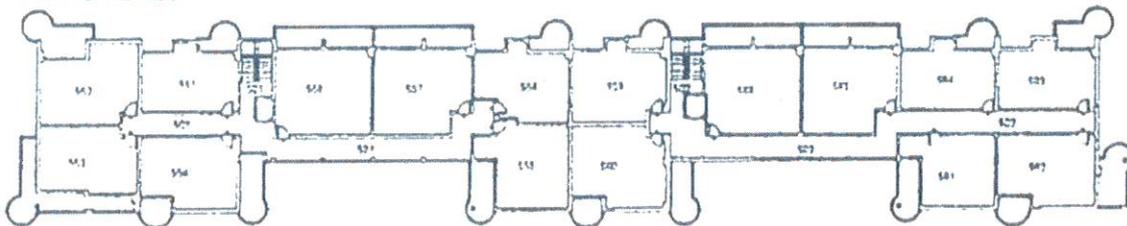
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



2.2. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AFFERENTI ALL'EDIFICIO "A":

ZONA:	<input type="checkbox"/> centrale <input checked="" type="checkbox"/> periferica	<input type="checkbox"/> semicentrale <input type="checkbox"/> isolata
TIPOLOGIA:	<input type="checkbox"/> casa mono/bifamiliare (alloggio portiere) X palazzo (uffici) <input type="checkbox"/> case/villette a schiera capannone <input type="checkbox"/>	
DESTINAZIONE:	<input type="checkbox"/> civile abitazione <input type="checkbox"/> magazzino <input type="checkbox"/> opificio/laboratorio <input type="checkbox"/> autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> ufficio <input type="checkbox"/> negozio <input type="checkbox"/> rurale/predio rustico
DOTAZIONE IMPIANTI:	<input checked="" type="checkbox"/> ascensore <input type="checkbox"/> risc. autonomo	<input type="checkbox"/> risc. centralizzato <input type="checkbox"/> condizionamento
STATO DI MANUTENZIONE: *	<input type="checkbox"/> ottimo <input checked="" type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> discreto <input type="checkbox"/> scadente
GRADO DI FINITURA:	<input type="checkbox"/> signorile <input checked="" type="checkbox"/> decoroso	<input type="checkbox"/> economico

Le unità immobiliari, oggetto della presente valutazione sono ubicate nell'edificio "A".

L'edificio "A", edificato con permesso di costruire n.119 del 20.11.2003 e successive varianti, è di forma rettangolare, lungo circa mt 93,75 e largo mt 14,04 e si sviluppa su cinque piani fuori terra, compreso il piano terra, ha una struttura in c.a., i solai sono in latero-cemento, le pareti interne sono intonacate, mentre quelle esterne sono in buona parte rivestite con cortina a faccia vista.

L'edificio è suddiviso in due blocchi, serviti ognuno da un corpo scala dotato di ascensore; inizialmente nasceva come residence, suddiviso in alloggi, costituiti nella maggior parte da soggiorno, camera da letto, angolo cottura e un bagno.

Successivamente con Denuncia di Inizio Attività del 09/02/2007 prot. 0011349, le unità immobiliari subiscono una variazione di destinazione da Alloggi in Residence ad Uffici.

La sottoscritta non ha effettuato il sopralluogo internamente alle unità immobiliari in quanto si è avvalsa della descrizione delle stesse, desunta dalla valutazione di stima a cura dell'Arch. Carlo Maggini, allegato 1 della "Relazione ex art. 161, comma 3, L.F. Nella domanda di concordato preventivo della Società FIELD POPPYES S.r.l. redatta dal Prof. Salvatore Sarcone" del 15/10/2014:



VISTA EDIFICIO "A" DALL'INGRESSO PRINCIPALE



VISTA EDIFICIO "A" DAL LATO OPPOSTO

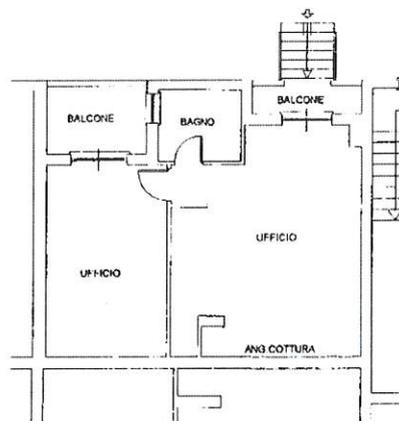
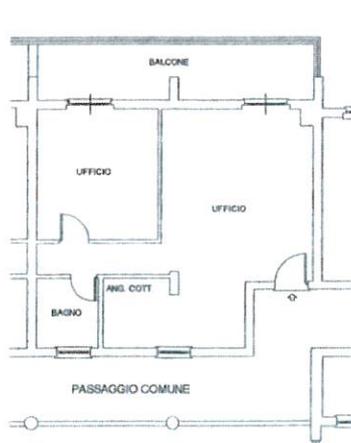
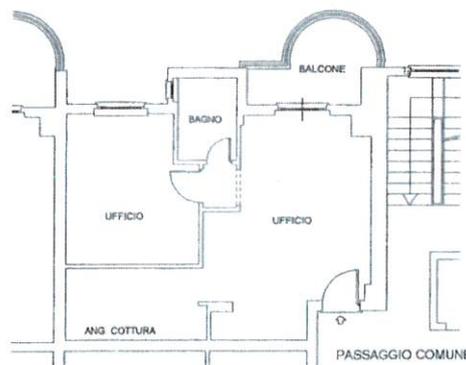
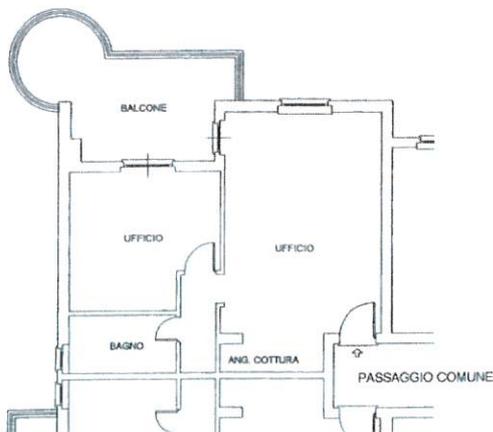
“Gli alloggi sono rifiniti con pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle in grès porcellanato o in monocottura, con dimensioni variabili, infissi in legno e sono dotati di impianto di riscaldamento a gas metano autonomo e predisposizione di impianto di condizionamento con unità indipendenti a pompe di calore per l'immissione d'aria calda/freddo ai locali. L'impianto elettrico è a norma del tipo sottotraccia.

La pavimentazione delle aree esterne sono in lastricato di porfido posato ad “opus incertum” mentre il rivestimento delle scale è in travertino.

Il piano interrato in cui sono ubicati i box auto e le cantine hanno una pavimentazione in betonelle mentre le pareti sono intonacate. Le serrande di accesso ai box auto sono del tipo basculante mentre quelle delle cantine in ferro. L'impianto elettrico è del tipo a canalina esterna in pvc.”



VISTA INTERNA DELL'EDIFICIO "A" DAL CORPO SCALA



ESEMPI DI TIPOLOGIA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AFFERENTI ALL'EDIFICIO "A"

2.3. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA:

▪ ELENCO DELL'ITER AMMINISTRATIVO RELATIVO ALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO IL COMUNE DI POMEZIA

Si riporta l'elenco dei documenti secondo l'ordine cronologico crescente.

1. Comune di Pomezia – Dirigente Ripartizione Urbanistica Dott. Arch. Renzo Mastracci: Richiesta Concessione Edilizia

Presentata da:
Prot. pratica: N. 13369
Data: 22/03/2002
Direzione Lavori: Arch. Piero Virgili

DESCRIZIONE:

Trasmissione documenti:

- elaborati grafici in 4 copie comprensivi di: relazione tecnico-urbanistica, doc. fotografica;
- c.c.p. diritti istruttoria progetti L. 700.000;
- nomina ed accettazione direzione lavori;

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) Relazione Tecnica;
- 2) TAVOLA UNICA "Progetto per la realizzazione di una attrezzatura ricettiva di supporto alle attività produttive: Residence" : Corografia di Zona – Planimetria Catastale – Estratto Piano Particolareggiato - Planimetria Generale scala 1:200 – n. 5 Foto – Tabella dati tecnici – Calcolo Cubatura —Piante piano T – 1°-2°-3°-4° e copertura, Prospetti e Sezioni scala 1:100

2. Comune di Pomezia – Provincia di Roma - Settore Tecnico Sezione Edilizia Privata: Richiesta di Determinazione Dirigenziale per richieste di Concessione Edilizia: "Castri Salvatore: domanda prot. 13369 del 22.03.2002"

Al Dirigente Sezione Urbanistica - Arch. Renzo Mastracci
Prot.: N. 1127
Data: 02/07/2002

3. Comune di Pomezia – Provincia di Roma Determinazione in merito alla richiesta di Concessione Edilizia presentata il 22.03.2002 prot. 13369;

Data: 02/07/2002

DESCRIZIONE:

- Il Dirigente determina di accogliere la richiesta sopra citata riguardante concessione edilizia per la realizzazione di un residence a condizione che ci sia l'assenso del confinante al minor distacco, che venga lasciata libera l'area retrostante, e che presenti, prima del rilascio della Concessione Edilizia, atto d'obbligo notarile registrato nei pubblici registri in merito alla non razionalità dell'immobile e alla destinazione delle parti a servizio che dovranno avere specifica destinazione a servizio del residence.

4. Azienda USL ROMA H – Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene Sanità Pubblica: Parere della A.S.L. RM/H Servizio di Igiene Pubblica – Progetto n. 13369 del 22/03/2002 Prat. Edil. 634/IND – Proprietà Sig.

Prot.: 1357/SISP/03
Data: 15/07/2003

DESCRIZIONE:

- Rilascio NULLA OSTA

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) Documentazione Integrativa;
- 2) TAVOLA N. 1 "Allaccio pubblica fognatura - tracciato collettore fognante pubblico".

5. Comune di Pomezia:

Inoltro di documenti al fine del ritiro di Concessione Edilizia – Prat. Edilizia 634/IND

Presentata da:
Prot.: N. 48593
Data: 10/10/2003

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) Autorizzazione a costruire nel minor distacco;
- 2) Nomina direttore Lavori: Arch. Piero Virgili;
- 3) Atto d'Obbligo a cura del Notaio Ludovico Perna del 2/10/2003

6. Comune di Pomezia – Settore Tecnico Sezione Edilizia Privata:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 119 del 20.11.2003 (domanda del 22.03.2002 prot. 13369) per l'esecuzione dei lavori di un RESIDENCE, da realizzare in località Campo Bello Via dei Castelli Romani, distinto al Catasto al Foglio 12 all. 44 part. 762 e 517 per mq. 4.623,00

Presentata da:
Prot.: N. 119
Data: 20/11/2003

7. Comune di Pomezia – Dirigente Ripartizione Urbanistica

Richiesta Concessione edilizia in variante – Prat. Edilizia n. 634/IND

Presentata da:
Prot. pratica: 66416
Data: 23/12/2003

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) Relazione tecnica;
- 2) Scheda parametrica;
- 3) TAVOLA UNICA "Progetto di variante per la realizzazione di una attrezzatura ricettiva di supporto alle attività produttive – Permesso di costruire n° 119 del 20/11/2003- Pratica n° 634/IND":
Tabella dati tecnici – Corografia di Zona – Planimetria Catastale – Estratto Piano Particolareggiato – Planimetria Generale – n. 5 Foto – Planimetria Generale scala 1:200 – Calcolo Cubatura – Pianta piano T – 1°-2°-3°-4° e copertura, Prospetti e Sezioni scala 1:200

8. Comune di Pomezia – Provincia di Roma -

Determinazione in merito alla richiesta di Variante in Ampliamento di Permesso di Costruire presentata con Prot. 66416 del 23/12/2003;

Alla:
Data: 26/12/2003

DESCRIZIONE:

- Il Dirigente determina di accogliere la richiesta sopra citata riguardante "Variante in Corso d'Opera e ampliamento edificio esistente".

9. Ministero delle Finanze – Dipartimento del Territorio
Approvazione del Frazionamento -

Prot.: 59508
Data: 05/02/2004

10. Azienda USL ROMA H – Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene Sanità Pubblica
Parere della A.S.L. RM/H Servizio di Igiene Pubblica – Progetto n. 66416 del 23/12/2003 Prat. Edil. 634/IND –

Al: _____
Prot.: 368/SISP/04
Data: 10/05/2004

DESCRIZIONE:
- Rilascio NULLA OSTA

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) Integrazione alla relazione tecnica inerente la costruzione di un residence;
- 2) TAVOLA N. 1 “Allaccio pubblica fognatura - tracciato collettore fognante pubblico”.

11. Comune di Pomezia – Settore Tecnico Sezione Edilizia Privata:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 96 del 26.08.2004 (domanda del 23.12.2003 prot. 66416) per l'esecuzione dei lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di una attrezzatura ricettiva di supporto alle attività produttive, da realizzare in località Campo Bello Via dei Castelli Romani, distinto al Catasto al Foglio 12 par.lle 44/762/517/518/669

Presentata da: _____
Prot.: N. 96
Data: 26/08/2004

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) TAVOLA UNICA “Progetto di variante per la realizzazione di una attrezzatura ricettiva di supporto alle attività produttive – Permesso di costruire n° 119 del 20/11/2003- Pratica n° 634/IND”: Tabella dati tecnici – Corografia di Zona – Planimetria Catastale – Estratto Piano Particolareggiato – Planimetria Generale – n. 5 Foto – Planimetria Generale scala 1:200 – Calcolo Cubatura – Piante piano T – 1°-2°-3°-4° e copertura, Prospetti e Sezioni scala 1:200

12. Comune di Pomezia

Comunicazione relativa a voltura di licenza intestata a Castri Salvatore e Chiocchini Giulio.

Presentata da: _____ (Amministratrice della Società Field Poppyes s.r.l.)
Data: 22/03/2005

13. Comune di Pomezia – Sportello Unico per l'Edilizia:

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE;

Presentata da: _____ (Amministratrice della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot. pratica: N. 60334
Data: 11/08/2006
Progettista: Arch. Antonio Di Fabio

DESCRIZIONE:

Richiesta di Variante in corso d'Opera per la realizzazione di un complesso immobiliare con destinazione di supporto alle attività produttive per l'immobile ubicato in Pomezia Via dei Castelli Romani, distinto al Catasto al Foglio 12 allegato C particelle 1013/1014/1015/1022/1023/1110.

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) Fascicolo documentazione:
 - Autocertificazione del Progettista;
 - Relazione tecnica;
 - Relazione conformità norme igienico sanitarie;
 - Dichiarazione di conformità Legge 13/89;
 - Scheda determinazione del Contributo Oneri.
- 2) TAVOLA 1/6: Cartografia – Sezioni - Calcolo aree e volumi - Architettonico scala 1/200;
- 3) TAVOLA 2/6: Planimetria Ubicativa – Dati Tecnici – Architettonico scala 1/200;
- 4) TAVOLA 3/6: Piante Piano Interrato e Terra – Ante e post opera - Architettonico scala 1/200;
- 5) TAVOLA 4/6: Piante Piano Tipo e Quarto – Ante e post opera - Architettonico scala 1/200;
- 6) TAVOLA 5/6: Prospetti ante e post opera - Architettonico scala 1/200;
- 7) TAVOLA 6/6: Sezioni ante e post opera - Architettonico scala 1/200.

14. Sportello Unico per l'Edilizia – Comune di Pomezia:

ESAME RICHIESTA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 96 DEL 26/08/2004;

Presentata da: _____ amministratrice della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot. pratica: N. 81838
Data: 14/11/2006

15. Comune di Pomezia – Provincia di Roma – Settore Tecnico – Sezione Edilizia Privata - Sportello Unico per l'Edilizia:

Comunicazione relativa al rilascio di permesso di costruire in riferimento alla richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 11/08/2006 prot. n. 60334;

Alla: _____ (Amministratrice della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot. pratica: N. 81841
Data: 14/11/2006

DESCRIZIONE:

che il rilascio del predetto Permesso di Costruire è subordinato al pagamento di complessivi € 5.924,32 per gli oneri di urbanizzazione.

16. Comune di Pomezia – Sportello Unico per l'Edilizia:

Trasmissione documentazione rif. Prat. 634/IND;

Presentata da: _____ Amministratrice della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot. pratica: N. 85598
Data: 28/11/2006

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) Quota di contributo oneri urbanizzazione, pari ad euro € 5.924,32;
- 2) Versamento diritti segreteria di € 26,00;
- 3) Nomina ed accettazione direzione lavori;
- 4) Atto d'obbligo;
- 5) Scheda I.S.T.A.T..

17. Comune di Pomezia – Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 129 del 04.12.2006 (domanda del 11.08.2006 prot. 60334) per l'esecuzione dei lavori di Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire n. 96 del 26/08/2004 da realizzare nell'immobile sito in Pomezia Via dei Castelli Romani, distinto al Catasto al Foglio 12 allegato C particelle 1013/1014/1015/1022/1023/1110;

Presentata da: _____ (Amministratrice della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot.: N. 129
Data: 04/12/2006

18. Comune di Pomezia – Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata:

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (Pratica Edilizia n. 634/IND) rilasciato per l'immobile sito in Pomezia Via dei Castelli Romani, distinto al Catasto al Foglio 12 allegato C particelle 1110 (già part. 1013/1014/1015/1022/1023/1110) piani S1-T-1°-2°-3°-4°;

Presentata da: *.....* (Amministratrice della Società Field Poppyes s.r.l.)

Prot.: N. 88095

Data: 06/12/2006

19. Comune di Pomezia – Settore Tecnico Sezione Edilizia Privata:

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ per cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Pomezia, Via Dei Castelli Romani s.n.c., piani T-1°-2°-3°-4°

Presentata da: *.....* (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)

Prot. pratica: N. 11349

Data: 09/02/2007

Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

- che l'immobile è contraddistinto al Catasto al Foglio 12 Particella 1110;
- che gli interventi da eseguire nel complesso immobiliare a supporto alle attività produttive, consistenti nel solo cambio di destinazione d'uso da Alloggi in Residence ad Uffici, rientrano nella categoria di cui all'art. 10, comma 1, lettera C, del D.P.R. 380/01, cioè: *gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal prevedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) **RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA** a firma dell'Arch. Gianni Mugnaini:
 - per cambio di destinazione d'uso da residence a uffici dell'immobile sito in Pomezia, Via Dei Castelli Romani s.n.c., piani T-1°-2°-3°-4°, senza eseguire alcun tipo di lavori edili;
 - che l'immobile oggetto dei lavori di cui sopra, è stato realizzato a seguito di Permessi a Costruire n° 119 del 20/11/2003 e 96 del 26/08/2004;
 - che lo stesso, per i locali descritti nella planimetria di progetto, non è stato oggetto di interventi abusivi e che si trova effettivamente nello stato di fatto indicato nella planimetria ante operam allegata.
- 2) **TAVOLA 1 "D.I.A. INERENTE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO** da complesso immobiliare a supporto alle attività produttive (alloggi in residence) ad uffici, di un immobile sito in Via dei Castelli Romani snc, 00040 POMEZIA (ROMA)" : Stralcio Aerofotogrammetrico, Ante Operam: piante piano Terra 1°-2°-3°-4°

20. Comune di Pomezia:

Richiesta autorizzazione alla cancellazione atto d'obbligo;

Presentata da: *.....*

Prot.: N. 17214

Data: 02/03/2007

21. Città di Pomezia – Settore Tecnico Sezione Edilizia Privata:

NULLA OSTA alla cancellazione dell'atto d'obbligo del notaio Ludovico Perna del 02/10/2003 rep. 150091 racc. 5599;

Presentata da: *.....*

Prot.: N. 22482

Data: 20/03/2007

22. Comune di Pomezia – Ufficio Edilizia Privata – S.U.E.:

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ TARDIVA per la divisione di unità immobiliari per cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Pomezia, Via Dei Castelli Romani s.n.c.

Presentata da: (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)

Prot. pratica: N. 55718

Data: 29/06/2007

Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

Direzione dei Lavori: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

- che l'immobile è contraddistinto al Catasto al Foglio 12/C Particella 1110;
- che l'immobile e la destinazione d'uso oggetto della Denuncia di cui sopra, così come la definizione edilizia rappresentata sui grafici risulta legittimata dai seguenti atti:
Permesso di Costruire n° 119 e 96 del 20/11/2003 e 26/08/2004;
- che l'immobile ricade in Zona di P.R.G.: "F" Comparto Industriale
- che la D.I.A. viene presentata ai sensi dell'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per lavori di Variante al permesso di costruire per mutamento della destinazione d'uso in immobile in zona omogenea A;

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) **RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA** a firma dell'Arch. Gianni Mugnaini:
 - per la divisione di unità immobiliari per cambio di destinazione d'uso da residence a uffici dell'immobile sito in Pomezia, Via Dei Castelli Romani s.n.c.;
 - le pareti sono state realizzate con pannelli di cartongesso di spessore 12 cm;
 - sono state realizzate n. 7 unità immobiliari, internamente divise in: ingresso, bagno e uffici;
 - l'altezza interna dei locali sarà di m 3,10.
- 2) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;**
- 3) **RICEVUTE DI PAGAMENTO** per Diritti di Segreteria;

TAVOLA N. 1: Stralcio Catastale, Stralcio Aerofotogrammetrico, Stralcio P.R.G., Planimetria, Piante, Sezioni.

3. STIMA DEL VALORE:

3.1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Le previsioni per il mercato immobiliare italiano nel 2022, riportano alcune incertezze legate al contesto geopolitico internazionale che influiranno sul trend del medio termine. Il numero delle vendite tende a diminuire a causa della guerra e dell'inflazione.

La guerra in Ucraina sta creando molte incertezze: da una parte si assisterà ad un disinvestimento dai mercati finanziari; dall'altra si tenderà a stare "alla finestra" e procrastinare l'acquisto della casa a tempi migliori.

Il 2022 è stato caratterizzato da un aumento generale dei prezzi al consumo a causa dell'inflazione; si è avuta una riduzione del potere di acquisto delle famiglie a fronte di bollette e prezzi sempre più alti.

In questo panorama macroeconomico sono saliti il prezzo dei materiali per costruire ed i tassi d'interesse dei mutui e saliranno, di conseguenza, anche il prezzo delle case, nuove o ristrutturate.

Le stime dei principali osservatori immobiliari ci dicono che quest'anno si venderanno circa 700.000 case, il numero però potrebbe essere anche inferiore, alcuni analisti infatti prevedono che l'aumento dei tassi d'interesse comporterà un aumento del rendimento dei Titoli di Stato rendendoli concorrenziali con l'investimento immobiliare, quindi alcune persone potranno preferire investire i propri risparmi in BTP piuttosto che in case da mettere a reddito.

3.2. METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE DELL'EDIFICIO "A":

Si procede alla valutazione delle unità immobiliari afferenti all'edificio "A", secondo i seguenti metodi di stima:

- 1) METODO SINTETICO - COMPARATIVO
- 2) METODO PER CAPITALIZZAZIONE

Il Metodo Sintetico - Comparativo viene eseguito prendendo a riferimento le quotazioni medie (€/mq) delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale, relativamente alla categoria di destinazione d'uso interessata, secondo le ultime previsioni pubblicate dalle agenzie specializzate.

Il Metodo per Capitalizzazione tiene conto della componente reddituale; essa è rappresentata, in particolare, dai canoni comparativamente determinabili sulla base di situazioni note di mercato e quindi potenzialmente percepibili, oppure facendo riferimento alle entrate effettivamente conseguite e conteggiate sulla base dei contratti concretamente stipulati.

La valutazione attraverso i due metodi è basata sui valori ricavati da indagini di mercato presso agenzie specializzate e per giungere ad un risultato ancora più aderente al mercato, al valore medio che si ricava dai dati raccolti si applicano dei moltiplicatori che hanno lo scopo di "correggere", riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche del bene in esame.

Il valore commerciale finale dei beni sarà poi dato dalla media dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di stima, secondo quanto descritto nelle pagine 35 e seguenti.

3.3. CONSISTENZA - CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

La determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari è computata secondo i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 1998, per il quale valgono i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti.

La superficie commerciale dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura:

- del 50 %, qualora comunicanti;
- del 25 % qualora non comunicanti.

- Ai fini della presente valutazione, per gli UFFICI, la superficie commerciale è considerata pari a quella catastale.

TABELLA 1							
UFFICI PROPRIETA' FIELD POPPYES							
N. ORDINE	SUB.	PIANO	INT.	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE CATASTALE	COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	509	T	2	A/10	58,00	100%	58,00
2	510	T	3	A/10	61,00	100%	61,00
3	511	T	4	A/10	65,00	100%	65,00
4	512	T	5	A/10	65,00	100%	65,00
5	513	T	6	A/10	58,00	100%	58,00
6	516	T	9	A/10	61,00	100%	61,00
7	633	T	12	A/10	45,00	100%	45,00
8	636	T	15	A/10	58,00	100%	58,00
9	637	T	16	A/10	51,00	100%	51,00
10	638	T	17	A/10	52,00	100%	52,00
TOTALE SUPERFICI PIANO TERRA					574,00		574,00
11	519	1	101	A/10	53,00	100%	53,00
12	520	1	102	A/10	61,00	100%	61,00
13	524	1	106	A/10	55,00	100%	55,00
14	527	1	109	A/10	58,00	100%	58,00
15	533	1	115	A/10	67,00	100%	67,00
TOTALE SUPERFICI PIANO PRIMO					294,00		294,00
16	536	2	202	A/10	61,00	100%	61,00
17	549	2	215	A/10	67,00	100%	67,00
18	550	2	216	A/10	70,00	100%	70,00
TOTALE SUPERFICI PIANO SECONDO					198,00		198,00
19	556	3	306	A/10	56,00	100%	56,00
20	559	3	309	A/10	59,00	100%	59,00
TOTALE SUPERFICI PIANO TERZO					115,00		115,00
TOTALE SUPERFICI UFFICI					1.181,00		1.181,00

TABELLA 2							
UFFICI FORMALMENTE INTESTATI ALLA							
N. ORDINE	SUB.	PIANO	INT.	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE CATASTALE	COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	639	T	215	A/10	94,00	100%	94,00
TOTALE SUPERFICI PIANO TERRA					94,00		94,00
2	530	1	112	A/10	59,00	100%	59,00
TOTALE SUPERFICI PIANO PRIMO					59,00		59,00
TOTALE SUPERFICI UFFICI					153,00		153,00

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI COMPLESSIVE DI PROPRIETÀ FIELD POPPYES		
PROPRIETÀ / INTESTAZIONE	LOCALIZZAZIONE	TOTALE SUP. COMM.LE MQ
FIELD POPPYES	Via dei Castelli Romani, SNC	1.181,00
INTESTATI FORMALMENTE ALLA	Via dei Castelli Romani, SNC	153,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		1.334,00

- Ai fini della presente valutazione, per le CANTINE, la superficie commerciale è considerata pari al 25% di quella catastale.

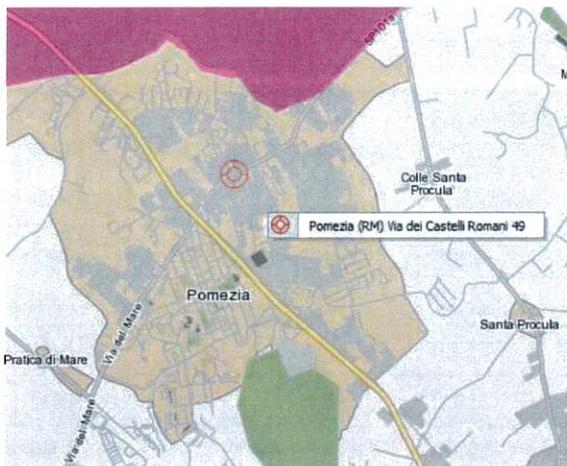
TABELLA 3							
CANTINE FIELD POPPYES							
N. ORDINE	SUB.	PIANO	INT.	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE CATASTALE	COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	593	S1	1	C/2	6,00	25%	1,50
2	594	S1	2	C/2	6,00	25%	1,50
3	595	S1	3	C/2	6,00	25%	1,50
4	596	S1	4	C/2	6,00	25%	1,50
5	597	S1	5	C/2	5,00	25%	1,25
6	598	S1	6	C/2	6,00	25%	1,50
7	600	S1	8	C/2	6,00	25%	1,50
8	602	S1	10	C/2	7,00	25%	1,75
9	603	S1	11	C/2	7,00	25%	1,75
10	604	S1	12	C/2	7,00	25%	1,75
11	605	S1	13	C/2	7,00	25%	1,75
12	606	S1	14	C/2	5,00	25%	1,25
13	607	S1	15	C/2	5,00	25%	1,25
14	608	S1	16	C/2	6,00	25%	1,50
15	609	S1	17	C/2	6,00	25%	1,50
16	610	S1	18	C/2	5,00	25%	1,25
17	611	S1	19	C/2	5,00	25%	1,25
18	612	S1	20	C/2	6,00	25%	1,50
19	615	S1	23	C/2	6,00	25%	1,50
20	616	S1	24	C/2	6,00	25%	1,50
21	617	S1	25	C/2	5,00	25%	1,25
22	619	S1	27	C/2	5,00	25%	1,25
23	620	S1	28	C/2	6,00	25%	1,50
24	621	S1	29	C/2	6,00	25%	1,50
25	622	S1	30	C/2	6,00	25%	1,50
26	623	S1	31	C/2	6,00	25%	1,50
27	624	S1	32	C/2	6,00	25%	1,50
28	625	S1	33	C/2	6,00	25%	1,50
29	626	S1	34	C/2	6,00	25%	1,50
30	627	S1	35	C/2	5,00	25%	1,25
31	628	S1	36	C/2	6,00	25%	1,50
32	629	S1	37	C/2	5,00	25%	1,25
33	630	S1	38	C/2	6,00	25%	1,50
34	631	S1	39	C/2	13,00	25%	3,25
TOTALE SUPERFICI CANTINE					206,00		51,50

- Ai fini della presente valutazione, per i BOX AUTO, la superficie commerciale è considerata pari a quella catastale.

TABELLA 4							
BOX AUTO FIELD POPPYES							
N. ORDINE	SUB.	PIANO	INT.	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE CATASTALE	COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	573	S1	1	C/6	23,00	100%	23,00
2	574	S1	2	C/6	21,00	100%	21,00
3	575	S1	3	C/6	21,00	100%	21,00
4	576	S1	4	C/6	21,00	100%	21,00
5	577	S1	5	C/6	22,00	100%	22,00
6	578	S1	6	C/6	22,00	100%	22,00
7	579	S1	7	C/6	22,00	100%	22,00
8	581	S1	9	C/6	21,00	100%	21,00
9	582	S1	10	C/6	22,00	100%	22,00
10	585	S1	13	C/6	21,00	100%	21,00
11	586	S1	14	C/6	23,00	100%	23,00
12	587	S1	15	C/6	23,00	100%	23,00
13	588	S1	16	C/6	23,00	100%	23,00
14	589	S1	17	C/6	21,00	100%	21,00
15	590	S1	18	C/6	21,00	100%	21,00
16	591	S1	19	C/6	21,00	100%	21,00
17	592	S1	20	C/6	20,00	100%	20,00
TOTALE BOX AUTO					368,00		368,00

3.4. VALUTAZIONE COMMERCIALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

1) METODO SINTETICO- COMPARATIVO:



La stima di seguito riportata è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

- **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio) per il I semestre dell'anno 2022, Zona Periferica: Zona Industriale ed Artigianale e Centrale (Ex R1) del Comune di Pomezia;
- **Borsino Immobiliare.it** Comune di Pomezia zona Industriale ed Artigianale e Centrale (ex R1) GENNAIO 2023;
- **Indagini di mercato (IMMOBILIARE.IT).**

TABELLA VALORI DI MERCATO

TIPOLOGIA EDILIZIA	LISTINI	Valore di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq x mese)	
		Min.	Max	Min.	Max
UFFICI	O.M.I. – I SEM. 2022	1.050,00	1.500,00	4,50	6,50
	BORSINO IMMOBILIARE.IT GENNAIO 2023	991,00	1.509,00	3,75	5,77
	IMMOBILIARE.IT	983,00	1.025,00	-	-
MEDIE ARITMETICHE		1.008,00	1.344,67	4,125	6,135
Valore medio aritmetico		1.176,33		5,13	

TIPOLOGIA EDILIZIA	LISTINI	Valore di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq x mese)	
		Min.	Max	Min.	Max
BOX AUTO	O.M.I. – I SEM. 2022	550,00	800,00	2,50	3,50
	BORSINO IMMOBILIARE.IT GENNAIO 2023	503,00	746,00	2,10	3,08
MEDIE ARITMETICHE		526,50	773,00	2,30	3,29
Valore medio aritmetico		649,75		3,10	

- **Il valore medio aritmetico** che ne discende, per quanto riguarda il prezzo di vendita, qualora dai valori rilevati si escludano quelli estremi, risulta pari a:
- per Uffici: 1.176,33 €/mq
 - per Cantine: 1.176,33* €/mq * **si fa presente che tale valore viene applicato sulla superficie commerciale delle cantine che, secondo i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 1998, viene computata nella misura del 25 % rispetto alla superficie catastale (vedi calcolo nella Tabella 3 a pag. 23)**
 - per Box Auto: 649,75 €/mq
- **Il valore unitario** è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico, attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO PER UFFICI	VALORE
1	Livello dei collegamenti	1,05
2	Ubicazione dell'immobile con destinazione d'uso ad ufficio (periferia con destinazione d'uso prevalente produttiva)	0,95
3	Taglio medio uffici	1,10
4	Età, qualità e stato manutentivo dell'edificio	0,90
5	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	1,10
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI in c.t.		1,08

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO PER CANTINE	VALORE
	Età, qualità e stato manutentivo dell'edificio	1,00

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO PER BOX AUTO	VALORE
	Possibilità di parcheggio in zone dove è alta la difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	1,00

Il valore unitario risulta essere pari a:

- per Uffici: $1.176,33 \times 1,08 = 1.270,43$ €/mq ed in c.t. **1.270,00 €/mq**
- per Cantine: $1.176,33 * \times 1,00 = 1.176,33$ €/mq ed in c.t. **1.176,00 €/mq**
- per Box auto: $649,75 \times 1,00 = 649,75$ €/mq ed in c.t. **649,00 €/mq**

- * **si fa presente che tale valore viene applicato sulla superficie commerciale delle cantine che, secondo i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 1998, viene computata nella misura del 25 % rispetto alla superficie catastale (vedi calcolo nella Tabella 3 a pag. 23)**

▪ VALORE COMMERCIALE SECONDO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO:

TABELLA "A.1"								
RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI I° METODO PER GLI UFFICI								
N.	Sub.	Piano	Int.	Scala	Cat.	Superficie Catastale	Valore Unitario	Valore Commerciale
						MQ	€/MQ	€
1	509	T	2		A/10	58,00	1.270,00	73.660,00
2	510	T	3		A/10	61,00	1.270,00	77.470,00
3	511	T	4		A/10	65,00	1.270,00	82.550,00
4	512	T	5		A/10	65,00	1.270,00	82.550,00
5	513	T	6		A/10	58,00	1.270,00	73.660,00
6	516	T	9		A/10	61,00	1.270,00	77.470,00
7	633	T	12		A/10	45,00	1.270,00	57.150,00
8	636	T	15		A/10	58,00	1.270,00	73.660,00
9	637	T	16		A/10	51,00	1.270,00	64.770,00
10	638	T	17		A/10	52,00	1.270,00	66.040,00
11	639	T	215		A/10	94,00	1.270,00	119.380,00
TOTALE UFFICI PIANO TERRA						668,00		848.360,00
12	519	1	101	A	A/10	53,00	1.270,00	67.310,00
13	520	1	102	A	A/10	61,00	1.270,00	77.470,00
14	524	1	106	A	A/10	55,00	1.270,00	69.850,00
15	527	1	109	B	A/10	58,00	1.270,00	73.660,00
16	530	1	112	B	A/10	59,00	1.270,00	74.930,00
17	533	1	115	B	A/10	67,00	1.270,00	85.090,00
TOTALE UFFICI PIANO PRIMO						353,00		448.310,00
18	536	2	202	A	A/10	61,00	1.270,00	77.470,00
19	549	2	215	B	A/10	67,00	1.270,00	85.090,00
20	550	2	216	B	A/10	70,00	1.270,00	88.900,00
TOTALE UFFICI PIANO SECONDO						198,00		251.460,00
21	556	3	306	A	A/10	56,00	1.270,00	71.120,00
22	559	3	309	B	A/10	59,00	1.270,00	74.930,00
TOTALE UFFICI PIANO TERZO						115,00		146.050,00
						1.334,00		1.694.180,00

NOTA: Nella tabella sono comprese le unità immobiliari intestate formalmente alla
 con sede in , oggetto di revocatoria favorevole a
 Field Poppyes, passata in giudicato ed esattamente i Sub: 530 (piano primo) e 639 (piano terra).

TABELLA "A.2"							
RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI I° METODO PER LE CANTINE							
N.	SUB	PIANO	INT.	Cat.	Superficie Catastale	valore Unitario	Valore Commerciale
					MQ	€/MQ	€
1	593	S1	1	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
2	594	S1	2	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
3	595	S1	3	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
4	596	S1	4	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
5	597	S1	5	C/2	1,25	1.176,00	1.470,00
6	598	S1	6	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
7	600	S1	8	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
8	602	S1	10	C/2	1,75	1.176,00	2.058,00
9	603	S1	11	C/2	1,75	1.176,00	2.058,00
10	604	S1	12	C/2	1,75	1.176,00	2.058,00
11	605	S1	13	C/2	1,75	1.176,00	2.058,00
12	606	S1	14	C/2	1,25	1.176,00	1.470,00
13	607	S1	15	C/2	1,25	1.176,00	1.470,00
14	608	S1	16	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
15	609	S1	17	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
16	610	S1	18	C/2	1,25	1.176,00	1.470,00
17	611	S1	19	C/2	1,25	1.176,00	1.470,00
18	612	S1	20	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
19	615	S1	23	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
20	616	S1	24	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
21	617	S1	25	C/2	1,25	1.176,00	1.470,00
22	619	S1	27	C/2	1,25	1.176,00	1.470,00
23	620	S1	28	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
24	621	S1	29	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
25	622	S1	30	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
26	623	S1	31	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
27	624	S1	32	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
28	625	S1	33	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
29	626	S1	34	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
30	627	S1	35	C/2	1,25	1.176,00	1.470,00
31	628	S1	36	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
32	629	S1	37	C/2	1,25	1.176,00	1.470,00
33	630	S1	38	C/2	1,50	1.176,00	1.764,00
34	631	S1	39	C/2	3,25	1.176,00	3.822,00
TOTALE CANTINE					51,50		60.564,00

TABELLA "A.3"							
RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI I° METODO PER I BOX AUTO							
N.	Sub.	Piano	Int.	Cat.	Superficie Catastale	Valore Unitario	Valore Commerciale
					MQ	€/MQ	€
1	573	S1	1	C/6	23,00	649,00	14.927,00
2	574	S1	2	C/6	21,00	649,00	13.629,00
3	575	S1	3	C/6	21,00	649,00	13.629,00
4	576	S1	4	C/6	21,00	649,00	13.629,00
5	577	S1	5	C/6	22,00	649,00	14.278,00
6	578	S1	6	C/6	22,00	649,00	14.278,00
7	579	S1	7	C/6	22,00	649,00	14.278,00
8	581	S1	9	C/6	21,00	649,00	13.629,00
9	582	S1	10	C/6	22,00	649,00	14.278,00
10	585	S1	13	C/6	21,00	649,00	13.629,00
11	586	S1	14	C/6	23,00	649,00	14.927,00
12	587	S1	15	C/6	23,00	649,00	14.927,00
13	588	S1	16	C/6	23,00	649,00	14.927,00
14	589	S1	17	C/6	21,00	649,00	13.629,00
15	590	S1	18	C/6	21,00	649,00	13.629,00
16	591	S1	19	C/6	21,00	649,00	13.629,00
17	592	S1	20	C/6	20,00	649,00	12.980,00
TOTALE BOX AUTO					368,00		238.832,00

<u>I METODO:</u> TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	TOTALE SUP. COMM.LE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	TOTALE VALORE COMMERCIALE €
UFFICI	Via dei Castelli Romani, SNC	1.334,00	1.270,00	1.694.180,00
CANTINE	Via dei Castelli Romani, SNC	51,50	1.176,00	60.564,00
BOX AUTO	Via dei Castelli Romani, SNC	368,00	649,00	238.832,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE		1.753,50		1.993.576,00

2) METODO PER CAPITALIZZAZIONE:

Il metodo per capitalizzazione si basa sul rendimento annuo del bene secondo la seguente formula:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Reddito netto annuo} / C$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione (C), si ritiene di poter assumere:

$$\begin{aligned} \text{Uffici} &= 5,20 \% \\ \text{Box auto} &= 5,70\% \end{aligned}$$

Relativamente alla zona di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone di locazione unitario medio per la superficie commerciale dell'immobile.

La determinazione del reddito netto annuo avviene invece sottraendo al reddito lordo annuo una serie di spese a cui il proprietario deve far fronte.

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale Spese annue}$$

Si riportano i valori di locazione unitari per le singole unità immobiliari ed il rispettivo saggio di capitalizzazione:

Per Uffici:

- valore medio di locazione: 5,13 €/mq. x mese;
- saggio di capitalizzazione medio: 5,20 %.

Per Cantine:

- valore medio di locazione: 5,13 €/mq. x mese;
- saggio di capitalizzazione medio: 5,20 %;

Per Box Auto:

- valore medio di locazione: 3,10 €/mq. x mese;
- saggio di capitalizzazione medio: 5,70%.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo le caratteristiche (indicazioni metodologiche tratte da studi accreditati di estimo¹).

CARATTERISTICHE PER UFFICI	proposte da Orefice %	Agg %	Detr %
Livello dei collegamenti	± 0,22	-	-
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18	-	-0,05
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16	-	-0,05
Superficie dell'ufficio da 40 a oltre 120 mq	± 0,06		-0,05
Caratteristiche di esposizione	± 0,36	-	-
TOTALE		0,00	- 0,15

¹M.OREFICE, Estimo, vol. 2, Estimo Civile, UTET 1995

Il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è dato dalla somma del saggio medio e del coefficiente aggiuntivo complessivo pari a:

per gli Uffici - **0,15%**

Per cui:

Per Uffici:

- saggio di capitalizzazione medio: 5,05%;

Per Cantine:

- saggio di capitalizzazione medio: 5,20%;

Per Box Auto:

- saggio di capitalizzazione medio: 5,70%.

▪ **VALORE COMMERCIALE SECONDO IL METODO PER CAPITALIZZAZIONE:**

Al valore commerciale ottenuto dalla capitalizzazione dei redditi si detrae il costo annuo di gestione riportato nella pubblicazione DEI Prezzi Tipologie Edilizie del 2012, per Immobili in condominio:

- per Uffici e Cantine €/mq 72,00;
- per Box Auto: € 2.030,00 cad.

TABELLA "B.1" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI II° METODO										
UFFICI FIELD POPPYES										
N.	SUB.	PIANO	INT.	VALORE DI LOC.NE MENSILE	VALORE DI LOC.NE ANNUO	SUP. COM.LE	SAGGIO CAP. NE	REDDITO LORDO ANNUO	TOTALE COSTO DI GESTIONE	VALORE COMM.CIALE
				€/MQ	€/MQ	MQ	%	€	€	€
1	509	T	2	5,13	61,56	58,00	5,05%	70.702,57	4.176,00	66.526,57
2	510	T	3	5,13	61,56	61,00	5,05%	74.359,60	4.392,00	69.967,60
3	511	T	4	5,13	61,56	65,00	5,05%	79.235,64	4.680,00	74.555,64
4	512	T	5	5,13	61,56	65,00	5,05%	79.235,64	4.680,00	74.555,64
5	513	T	6	5,13	61,56	58,00	5,05%	70.702,57	4.176,00	66.526,57
6	516	T	9	5,13	61,56	61,00	5,05%	74.359,60	4.392,00	69.967,60
7	633	T	12	5,13	61,56	45,00	5,05%	54.855,45	3.240,00	51.615,45
8	636	T	15	5,13	61,56	58,00	5,05%	70.702,57	4.176,00	66.526,57
9	637	T	16	5,13	61,56	51,00	5,05%	62.169,50	3.672,00	58.497,50
10	638	T	17	5,13	61,56	52,00	5,05%	63.388,51	3.744,00	59.644,51
11	639	T	215	5,13	61,56	94,00	5,05%	114.586,93	6.768,00	107.818,93
TOTALE PIANO TERRA						668,00		814.298,61	48.096,00	766.202,61
12	519	1	101	5,13	61,56	53,00	5,05%	64.607,52	3.816,00	60.791,52
13	520	1	102	5,13	61,56	61,00	5,05%	74.359,60	4.392,00	69.967,60
14	524	1	106	5,13	61,56	55,00	5,05%	67.045,54	3.960,00	63.085,54
15	527	1	109	5,13	61,56	58,00	5,05%	70.702,57	4.176,00	66.526,57
16	530	1	112	5,13	61,56	59,00	5,05%	71.921,58	4.248,00	67.673,58
17	533	1	115	5,13	61,56	67,00	5,05%	81.673,66	4.824,00	76.849,66
TOTALE PIANO PRIMO						353,00		430.310,50	25.416,00	404.894,50
18	536	2	202	5,13	61,56	61,00	5,05%	74.359,60	4.392,00	69.967,60
19	549	2	215	5,13	61,56	67,00	5,05%	81.673,66	4.824,00	76.849,66
20	550	2	216	5,13	61,56	70,00	5,05%	85.330,69	5.040,00	80.290,69
TOTALE PIANO SECONDO						198,00		241.363,96	14.256,00	227.107,96
21	556	3	306	5,13	61,56	56,00	5,05%	68.264,55	4.032,00	64.232,55
22	559	3	309	5,13	61,56	59,00	5,05%	71.921,58	4.248,00	67.673,58
TOTALE PIANO TERZO						115,00		140.186,14	8.280,00	131.906,14
TOTALE VALORE COMMERCIALE UFFICI						1.334,00		1.626.159,21	96.048,00	1.530.111,21

NOTA: Nella tabella sono comprese le unità immobiliari intestate formalmente alla JF IMMOBILIARE SOCIETA' a Responsabilità Limitata Semplificata con sede in POMEZIA, oggetto di revocatoria favorevole a Field Poppyes, passata in giudicato ed esattamente i Sub: 530 (piano primo) e 639 (piano terra).

TABELLA "B.2" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI II° METODO CANTINE FIELD POPPYES										
N.	SUB.	PIANO	INT.	VALORE DI LOC.NE MENSILE	VALORE DI LOC.NE ANNUO	SUP. COM.LE	SAGGIO CAP. NE	REDDITO LORDO ANNUO	TOTALE COSTO DI GESTIONE	VALORE COMM.CIALE
				€/MQ	€/MQ	MQ	%	€	€	€
1	593	S1	1	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
2	594	S1	2	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
3	595	S1	3	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
4	596	S1	4	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
5	597	S1	5	5,13	61,56	1,25	5,20%	1.479,81	90,00	1.389,81
6	598	S1	6	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
7	600	S1	8	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
8	602	S1	10	5,13	61,56	1,75	5,20%	2.071,73	126,00	1.945,73
9	603	S1	11	5,13	61,56	1,75	5,20%	2.071,73	126,00	1.945,73
10	604	S1	12	5,13	61,56	1,75	5,20%	2.071,73	126,00	1.945,73
11	605	S1	13	5,13	61,56	1,75	5,20%	2.071,73	126,00	1.945,73
12	606	S1	14	5,13	61,56	1,25	5,20%	1.479,81	90,00	1.389,81
13	607	S1	15	5,13	61,56	1,25	5,20%	1.479,81	90,00	1.389,81
14	608	S1	16	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
15	609	S1	17	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
16	610	S1	18	5,13	61,56	1,25	5,20%	1.479,81	90,00	1.389,81
17	611	S1	19	5,13	61,56	1,25	5,20%	1.479,81	90,00	1.389,81
18	612	S1	20	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
19	615	S1	23	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
20	616	S1	24	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
21	617	S1	25	5,13	61,56	1,25	5,20%	1.479,81	90,00	1.389,81
22	619	S1	27	5,13	61,56	1,25	5,20%	1.479,81	90,00	1.389,81
23	620	S1	28	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
24	621	S1	29	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
25	622	S1	30	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
26	623	S1	31	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
27	624	S1	32	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
28	625	S1	33	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
29	626	S1	34	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
30	627	S1	35	5,13	61,56	1,25	5,20%	1.479,81	90,00	1.389,81
31	628	S1	36	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
32	629	S1	37	5,13	61,56	1,25	5,20%	1.479,81	90,00	1.389,81
33	630	S1	38	5,13	61,56	1,50	5,20%	1.775,77	108,00	1.667,77
34	631	S1	39	5,13	61,56	3,25	5,20%	3.847,50	234,00	3.613,50
TOTALE CANTINE						51,50		60.968,08	3.708,00	57.260,08

**TABELLA "B.3" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI II° METODO
BOX AUTO FIELD POPPYES**

N.	SUB.	PIANO	INT.	VALORE DI LOC.NE MENSILE	VALORE DI LOC.NE ANNUO	SUP. COMM.LE	SAGGIO CAP. NE	REDDITO LORDO ANNUO	TOTALE COSTO DI GESTIONE	VALORE COMM.CIALE
				€/MQ	€/MQ	MQ	%	€	€	€
1	573	S1	1	3,10	37,20	23,00	5,15%	15.010,53	2.030,00	12.980,53
2	574	S1	2	3,10	37,20	21,00	5,15%	13.705,26	2.030,00	11.675,26
3	575	S1	3	3,10	37,20	21,00	5,15%	13.705,26	2.030,00	11.675,26
4	576	S1	4	3,10	37,20	21,00	5,15%	13.705,26	2.030,00	11.675,26
5	577	S1	5	3,10	37,20	22,00	5,15%	14.357,89	2.030,00	12.327,89
6	578	S1	6	3,10	37,20	22,00	5,15%	14.357,89	2.030,00	12.327,89
7	579	S1	7	3,10	37,20	22,00	5,15%	14.357,89	2.030,00	12.327,89
8	581	S1	9	3,10	37,20	21,00	5,15%	13.705,26	2.030,00	11.675,26
9	582	S1	10	3,10	37,20	22,00	5,15%	14.357,89	2.030,00	12.327,89
10	585	S1	13	3,10	37,20	21,00	5,15%	13.705,26	2.030,00	11.675,26
11	586	S1	14	3,10	37,20	23,00	5,15%	15.010,53	2.030,00	12.980,53
12	587	S1	15	3,10	37,20	23,00	5,15%	15.010,53	2.030,00	12.980,53
13	588	S1	16	3,10	37,20	23,00	5,15%	15.010,53	2.030,00	12.980,53
14	589	S1	17	3,10	37,20	21,00	5,15%	13.705,26	2.030,00	11.675,26
15	590	S1	18	3,10	37,20	21,00	5,15%	13.705,26	2.030,00	11.675,26
16	591	S1	19	3,10	37,20	21,00	5,15%	13.705,26	2.030,00	11.675,26
17	592	S1	20	3,10	37,20	20,00	5,15%	13.052,63	2.030,00	11.022,63
TOTALE BOX AUTO						368,00		240.168,42	34.510,00	205.658,42

II METODO: TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI

DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	TOTALE SUP. COMM.LE	VALORE COMM.LE
		MQ	€
UFFICI	Via dei Castelli Romani, SNC	1.334,00	1.530.111,21
CANTINE	Via dei Castelli Romani, SNC	51,50	57.260,08
BOX AUTO	Via dei Castelli Romani, SNC	368,00	205.658,42
TOTALE VALORE COMMERCIALE		1.753,50	1.793.029,71

**3.5. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI
AFFERENTI ALL'EDIFICIO "A" MEDIANTE RICORSO ALLA MEDIA DEI DUE
VALORI OTTENUTI DALL'APPLICAZIONE DEI DUE METODI DI STIMA:**

TABELLA "C.1" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI								
UFFICI FIELD POPPYES								
N.	SUB.	PIANO	INT.	SCALA	SUP. COMM.LE	VALORE COMM.LE I METODO	VALORE COMM.LE II METODO	VALORE COMM.LE MEDIO
					MQ	€	€	€
1	509	T	2		58,00	73.660,00	66.526,57	70.093,29
2	510	T	3		61,00	77.470,00	69.967,60	73.718,80
3	511	T	4		65,00	82.550,00	74.555,64	78.552,82
4	512	T	5		65,00	82.550,00	74.555,64	78.552,82
5	513	T	6		58,00	73.660,00	66.526,57	70.093,29
6	516	T	9		61,00	77.470,00	69.967,60	73.718,80
7	633	T	12		45,00	57.150,00	51.615,45	54.382,72
8	636	T	15		58,00	73.660,00	66.526,57	70.093,29
9	637	T	16		51,00	64.770,00	58.497,50	61.633,75
10	638	T	17		52,00	66.040,00	59.644,51	62.842,26
11	639	T	215		94,00	119.380,00	107.818,93	113.599,47
TOTALE UFFICI PIANO TERRA					668,00	848.360,00	766.202,61	807.281,31
12	519	1	101	A	53,00	67.310,00	60.791,52	64.050,76
13	520	1	102	A	61,00	77.470,00	69.967,60	73.718,80
14	524	1	106	A	55,00	69.850,00	63.085,54	66.467,77
15	527	1	109	B	58,00	73.660,00	66.526,57	70.093,29
16	530	1	112	B	59,00	74.930,00	67.673,58	71.301,79
17	533	1	115	B	67,00	85.090,00	76.849,66	80.969,83
TOTALE UFFICI PIANO PRIMO					353,00	448.310,00	404.894,50	426.602,25
18	536	2	202	A	61,00	77.470,00	69.967,60	73.718,80
19	549	2	215	B	67,00	85.090,00	76.849,66	80.969,83
20	550	2	216	B	70,00	88.900,00	80.290,69	84.595,35
TOTALE UFFICI PIANO SECONDO					198,00	251.460,00	227.107,96	239.283,98
21	556	3	306	A	56,00	71.120,00	64.232,55	67.676,28
22	559	3	309	B	59,00	74.930,00	67.673,58	71.301,79
TOTALE UFFICI PIANO TERZO					115,00	146.050,00	131.906,14	138.978,07
TOTALE VALORE MEDIO COMMERCIALE UFFICI					1.334,00	1.694.180,00	1.530.111,21	1.612.145,60

NOTA: Nella tabella sono comprese le unità immobiliari intestate formalmente alla
 S.p.A., replicata con sede in [A], oggetto di revocatoria favorevole a
 Field Poppyes, passata in giudicato ed esattamente i Sub: 530 (piano primo) e 639 (piano terra).

TABELLA "C.2" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI CANTINE FIELD POPPYES							
N.	SUB.	PIANO	INT.	SUPERFICIE COMM.LE	VALORE COMM.LE I METODO	VALORE COMM.LE II METODO	VALORE COMM.LE MEDIO
				MQ	€	€	€
1	593	S1	1	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
2	594	S1	2	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
3	595	S1	3	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
4	596	S1	4	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
5	597	S1	5	1,25	1.470,00	1.389,81	1.429,90
6	598	S1	6	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
7	600	S1	8	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
8	602	S1	10	1,75	2.058,00	1.945,73	2.001,87
9	603	S1	11	1,75	2.058,00	1.945,73	2.001,87
10	604	S1	12	1,75	2.058,00	1.945,73	2.001,87
11	605	S1	13	1,75	2.058,00	1.945,73	2.001,87
12	606	S1	14	1,25	1.470,00	1.389,81	1.429,90
13	607	S1	15	1,25	1.470,00	1.389,81	1.429,90
14	608	S1	16	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
15	609	S1	17	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
16	610	S1	18	1,25	1.470,00	1.389,81	1.429,90
17	611	S1	19	1,25	1.470,00	1.389,81	1.429,90
18	612	S1	20	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
19	615	S1	23	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
20	616	S1	24	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
21	617	S1	25	1,25	1.470,00	1.389,81	1.429,90
22	619	S1	27	1,25	1.470,00	1.389,81	1.429,90
23	620	S1	28	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
24	621	S1	29	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
25	622	S1	30	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
26	623	S1	31	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
27	624	S1	32	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
28	625	S1	33	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
29	626	S1	34	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
30	627	S1	35	1,25	1.470,00	1.389,81	1.429,90
31	628	S1	36	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
32	629	S1	37	1,25	1.470,00	1.389,81	1.429,90
33	630	S1	38	1,50	1.764,00	1.667,77	1.715,88
34	631	S1	39	3,25	3.822,00	3.613,50	3.717,75
TOTALE VALORE MEDIO COMMERCIALE CANTINE				51,50	60.564,00	57.260,08	58.912,04

TABELLA "C.3" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI							
BOX AUTO FIELD POPPYES							
N.	SUB.	PIANO	INT.	SUPERFICIE COMM.LE	VALORE COMM.LE I METODO	VALORE COMM.LE II METODO	VALORE COMM.LE MEDIO
				MQ	€	€	€
1	573	S1	1	23,00	14.927,00	12.980,53	13.953,76
2	574	S1	2	21,00	13.629,00	11.675,26	12.652,13
3	575	S1	3	21,00	13.629,00	11.675,26	12.652,13
4	576	S1	4	21,00	13.629,00	11.675,26	12.652,13
5	577	S1	5	22,00	14.278,00	12.327,89	13.302,95
6	578	S1	6	22,00	14.278,00	12.327,89	13.302,95
7	579	S1	7	22,00	14.278,00	12.327,89	13.302,95
8	581	S1	9	21,00	13.629,00	11.675,26	12.652,13
9	582	S1	10	22,00	14.278,00	12.327,89	13.302,95
10	585	S1	13	21,00	13.629,00	11.675,26	12.652,13
11	586	S1	14	23,00	14.927,00	12.980,53	13.953,76
12	587	S1	15	23,00	14.927,00	12.980,53	13.953,76
13	588	S1	16	23,00	14.927,00	12.980,53	13.953,76
14	589	S1	17	21,00	13.629,00	11.675,26	12.652,13
15	590	S1	18	21,00	13.629,00	11.675,26	12.652,13
16	591	S1	19	21,00	13.629,00	11.675,26	12.652,13
17	592	S1	20	20,00	12.980,00	11.022,63	12.001,32
TOTALE VALORE MEDIO COMMERCIALE BOX AUTO				368,00	238.832,00	205.658,42	222.245,21

A questa fase del ragionamento complesso è possibile pervenire ad un primo risultato parziale che esclude i fattori di riduzione che saranno approfonditi nel successivo paragrafo 3.6.

Entrambi i metodi utilizzati sono plausibili, quindi, salvo le necessarie verifiche di mercato attraverso le procedure di vendita fallimentare, i valori complessivi dei beni afferenti all'edificio "A":

- per il I° Metodo sono

Uffici	1.694.180,00 €
Cantine	60.564,00 €
Box Auto	238.832,00 €
Totale valore commerciale	1.993.576,00 €

- per il II° Metodo sono:

Uffici	1.530.111,21 €
Cantine	57.260,08 €
Box Auto	205.658,42 €
Totale valore commerciale	1.793.029,71 €

Pertanto è possibile identificare una banda di oscillazione del valore tra quello più alto delineato dal I° Metodo e quello più basso delineato dal II° Metodo ed, ai fini della procedura di dismissione, fare riferimento al valore medio.

VALORE MEDIO TRA IL PRIMO E SECONDO METODO

	II° Metodo	Valore medio	I° Metodo
Uffici	1.530.111,21 €	< 1.612.145,60 >	1.694.180,00 €
Cantine	57.260,08 €	< 58.912,04 >	60.564,00 €
Box Auto	205.658,42 €	< 222.245,21 >	238.832,00 €
Totale valore commerciale	1.793.029,71 €	< 1.893.302,85 >	1.993.576,00 €

La distanza corrente tra i due metodi cui si è fatto ricorso consente di delineare un range tra un minimo di € 1.793.029,71 ed un massimo di € 1.993.576,00.

3.6. VALORE COMMERCIALE FINALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AFFERENTI ALL'EDIFICIO "A":

Si fa presente che attualmente risultano occupate con Contratto di Locazione del 15.02.2012 quasi tutte le unità immobiliari, ad eccezione di n. 3.

Per le unità immobiliari occupate si applicherà una riduzione del 20%.

TABELLA "D.1" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI DI PERIZIA AFFERENTI AGLI UFFICI FIELD POPPYES								
N.	SUB.	PIANO	INT.	SCALA	SUP. COMM.LE	VALORE COMM.LE MEDIO	RIDUZIONE 20%	VALORE COMMERCIALE
					MQ	€	€	€
1	509	T	2		58,00	70.093,29	14.018,66	56.074,63
2	510	T	3		61,00	73.718,80	14.743,76	58.975,04
3	511	T	4		65,00	78.552,82	15.710,56	62.842,26
4	512	T	5		65,00	78.552,82	15.710,56	62.842,26
5	513	T	6		58,00	70.093,29	14.018,66	56.074,63
6	516	T	9		61,00	73.718,80	14.743,76	58.975,04
7	633	T	12		45,00	54.382,72	10.876,54	43.506,18
8	636	T	15		58,00	70.093,29	14.018,66	56.074,63
9	637	T	16		51,00	61.633,75	12.326,75	49.307,00
10	638	T	17		52,00	62.842,26	12.568,45	50.273,81
11	639	T	215		94,00	113.599,47	22.719,89	90.879,57
TOTALE UFFICI PIANO TERRA					668,00	807.281,31	161.456,25	645.825,05
12	519	1	101	A	53,00	64.050,76	12.810,15	51.240,61
13	520	1	102	A	61,00	73.718,80	14.743,76	58.975,04
14	524	1	106	A	55,00	66.467,77	13.293,55	53.174,22
15	527	1	109	B	58,00	70.093,29	14.018,66	56.074,63
16	530	1	112	B	59,00	71.301,79	14.260,36	57.041,43
17	533	1	115	B	67,00	80.969,83	16.193,97	64.775,87
TOTALE UFFICI PIANO PRIMO					353,00	426.602,24	85.320,45	341.281,80
18	536	2	202	A	61,00	73.718,80	14.743,76	58.975,04
19	549	2	215	B	67,00	80.969,83	16.193,97	64.775,87
20	550	2	216	B	70,00	84.595,35	16.919,07	67.676,28
TOTALE UFFICI PIANO SECONDO					198,00	239.283,98	47.856,80	191.427,19
21	556	3	306	A	56,00	67.676,28	13.535,26	54.141,02
22	559	3	309	B	59,00	71.301,79	14.260,36	57.041,43
TOTALE UFFICI PIANO TERZO					115,00	138.978,07	27.795,62	111.182,45
TOTALE VALORE MEDIO COMMERCIALE UFFICI					1.334,00	1.612.145,60	322.429,12	1.289.716,49

NOTA: Nella tabella sono comprese le unità immobiliari intestate formalmente alla
 con sede in , oggetto di revocatoria favorevole a
 Field Poppyes, passata in giudicato ed esattamente i Sub: 530 (piano primo) e 639 (piano terra).

TABELLA "D.2" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI DI PERIZIA AFFERENTI ALLE CANTINE FIELD POPPYES							
N.	SUB.	PIANO	INT.	SUPERFICIE COMM.LE	VALORE COMM.LE MEDIO	RIDUZIONE 20%	VALORE COMMERCIALE
				MQ	€	€	€
1	593	S1	1	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
2	594	S1	2	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
3	595	S1	3	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
4	596	S1	4	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
5	597	S1	5	1,25	1.429,90	285,98	1.143,92
6	598	S1	6	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
7	600	S1	8	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
8	602	S1	10	1,75	2.001,87	400,37	1.601,49
9	603	S1	11	1,75	2.001,87	400,37	1.601,49
10	604	S1	12	1,75	2.001,87	400,37	1.601,49
11	605	S1	13	1,75	2.001,87	400,37	1.601,49
12	606	S1	14	1,25	1.429,90	285,98	1.143,92
13	607	S1	15	1,25	1.429,90	285,98	1.143,92
14	608	S1	16	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
15	609	S1	17	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
16	610	S1	18	1,25	1.429,90	285,98	1.143,92
17	611	S1	19	1,25	1.429,90	285,98	1.143,92
18	612	S1	20	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
19	615	S1	23	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
20	616	S1	24	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
21	617	S1	25	1,25	1.429,90	285,98	1.143,92
22	619	S1	27	1,25	1.429,90	285,98	1.143,92
23	620	S1	28	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
24	621	S1	29	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
25	622	S1	30	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
26	623	S1	31	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
27	624	S1	32	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
28	625	S1	33	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
29	626	S1	34	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
30	627	S1	35	1,25	1.429,90	285,98	1.143,92
31	628	S1	36	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
32	629	S1	37	1,25	1.429,90	285,98	1.143,92
33	630	S1	38	1,50	1.715,88	343,18	1.372,71
34	631	S1	39	3,25	3.717,75	743,55	2.974,20
TOTALE VALORE MEDIO COMMERCIALE CANTINE				51,50	58.912,04	11.782,41	47.129,63

TABELLA "D.3" RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI FINALI DI PERIZIA AFFERENTI AI BOX AUTO FIELD POPPYES							
N.	SUB.	PIANO	INT.	SUPERFICIE COMM.LE	VALORE COMM.LE MEDIO	RIDUZIONE 20%	VALORE COMMERCIALE
				MQ	€	€	€
1	573	S1	1	23,00	13.953,76	2.790,75	11.163,01
2	574	S1	2	21,00	12.652,13	2.530,43	10.121,71
3	575	S1	3	21,00	12.652,13	2.530,43	10.121,71
4	576	S1	4	21,00	12.652,13	2.530,43	10.121,71
5	577	S1	5	22,00	13.302,95	2.660,59	10.642,36
6	578	S1	6	22,00	13.302,95	2.660,59	10.642,36
7	579	S1	7	22,00	13.302,95	2.660,59	10.642,36
8	581	S1	9	21,00	12.652,13	2.530,43	10.121,71
9	582	S1	10	22,00	13.302,95	2.660,59	10.642,36
10	585	S1	13	21,00	12.652,13	2.530,43	10.121,71
11	586	S1	14	23,00	13.953,76	2.790,75	11.163,01
12	587	S1	15	23,00	13.953,76	2.790,75	11.163,01
13	588	S1	16	23,00	13.953,76	2.790,75	11.163,01
14	589	S1	17	21,00	12.652,13	2.530,43	10.121,71
15	590	S1	18	21,00	12.652,13	2.530,43	10.121,71
16	591	S1	19	21,00	12.652,13	2.530,43	10.121,71
17	592	S1	20	20,00	12.001,32	2.400,26	9.601,05
TOTALE VALORE MEDIO COMMERCIALE BOX AUTO				368,00	222.245,21	44.449,04	177.796,17

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI			
DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	TOTALE SUP. COMM.LE	VALORE COMM.LE
		MQ	€
UFFICI	Via dei Castelli Romani, SNC	1.334,00	1.289.716,49
CANTINE	Via dei Castelli Romani, SNC	51,50	47.129,63
BOX AUTO	Via dei Castelli Romani, SNC	368,00	177.796,17
TOTALE VALORE COMMERCIALE		1.753,50	1.514.642,29

4. CONCLUSIONI:

La sottoscritta, analizzate le caratteristiche ambientali peculiari della zona ove è ubicato il compendio immobiliare, la situazione urbanistica e catastale, le caratteristiche proprie del bene stesso, avendo rilevato i dati dei valori di mercato da agenzie specializzate e tenuto conto della dinamica tendenzialmente negativa del mercato immobiliare, dell'occupazione per locazione delle unità immobiliari, tenuto conto dello stato di occupazione della gran parte delle unità immobiliari, è pervenuta alla seguente valutazione che si propone all'attenzione quale base d'asta, per la vendita in blocco.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI COMMERCIALI UNITÀ AFFERENTI ALL'EDIFICIO "A"						
DEST.NE D'USO	N. U.I.U. Unità Immobiliare Urbana	SUPERFICIE LORDA	VALORE UNITARIO delle SUP. LORDE	SUPERFICIE COMM.LE	VALORE UNITARIO delle SUP. COMM.LI	VALORE COMMERCIALE in c.t.
		MQ	€/MQ	MQ	€/MQ	€
Uffici	22,00	1.334,00	997,96	1.334,00	997,96	1.289.716,49
Cantine	34,00	206,00	228,78	51,50	915,13	47.129,63
Box Auto	17,00	368,00	483,14	368,00	483,14	177.796,17
TOTALE	73,00	1.908,00		1.753,50		1.514.642,29 In c.t. 1.515.000,00

NOTA: Si fa presente che nella tabella riepilogativa dei valori commerciali è stato indicato anche il valore unitario delle superfici lorde, esclusivamente per far meglio individuare il giusto rapporto di costo delle cantine rispetto agli uffici e box auto.

Pertanto il valore unitario delle superfici commerciali va considerato in virtù dell'applicazione del D.P.R. n. 138 del 1998, per cui la superficie commerciale degli uffici e dei box auto viene computata nella misura del 100 % rispetto alla lorda o catastale, mentre quella delle cantine, nella misura del 25% (vedi calcolo nella Tabella 3 a pag. 24).

I valori esposti nelle tabelle D1 D2 e D3 consentono altresì anche una vendita per le singole unità immobiliari con salvezza di eventuali rapporti pertinenziali con box e cantine.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Roma li, 19 luglio 2023

