

COMUNE DI POMEZIA (RM)

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

EDIFICIO “B”

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	3
1.	RELAZIONE TECNICA:	4
1.1.	PROPRIETÀ E PROVENIENZA	4
1.2.	UBICAZIONE	6
2.	DATI GENERALI	7
2.1.	DATI CATASTALI	7
2.2.	DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO "B"	7
2.3.	SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	9
	▪ ELENCO DELL'ITER AMMINISTRATIVO RELATIVO ALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO IL COMUNE DI POMEZIA	9
2.4.	CONSISTENZA	14
3.	STIMA DEL VALORE	15
3.1.	METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE DELL'EDIFICIO "B" – METODO INDIRETTO O DI TRASFORMAZIONE	15
3.2.1.	VALORE DEL FABBRICATO A REALIZZAZIONE ULTIMATA	15
3.2.2.	COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	17
3.	VALORE BASE DI RIFERIMENTO DEL FABBRICATO "B" ALLO STATO GREZZO	18
4.	CONCLUSIONI	19

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 di cui è proprietaria, costituite da n. 71 unità immobiliari afferenti all'edificio "A" di cui n. 20 uffici, n. 34 cantine, n. 17 box auto e dall'edificio "B", non ultimato ed attualmente allo stato grezzo, entrambi ubicati nel Comune di Pomezia (Rm) in via dei Castelli Romani n. 50, al fine di stimarne il valore di realizzo/mercato.

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;
- non sono state commissionate né effettuate ricerche o certificazioni relative a diritti di terzi (ipoteche, servitù, etc.) ed a vincoli legali e la relativa documentazione è stata fornita dalla procedura fallimentare;
- 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.

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:

A: Field Poppyes S.r.l. con sede in Pomezia in via Orazio n. 8/B, in persona di **Maria** **M** [nata a **(B/)** il 21 luglio 1947 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 **Maria** **M** 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 _____, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della detta società.

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								

1.2. 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.

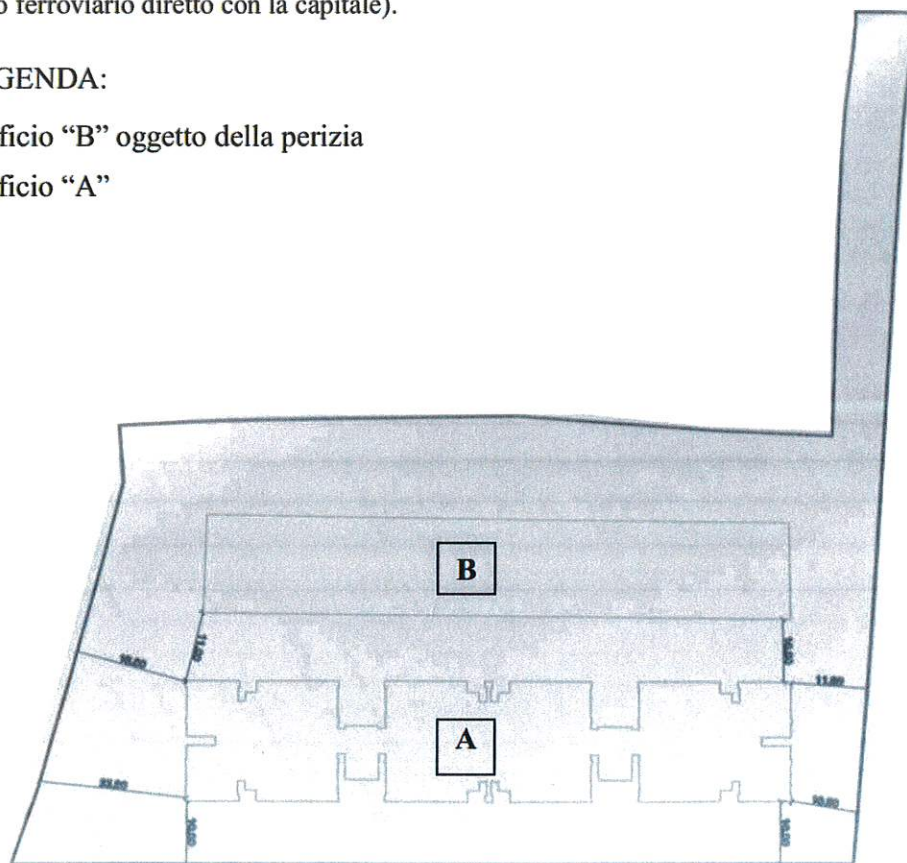
Inizialmente pensata come centro principale di un borgo essenzialmente agricolo, nel dopoguerra, Pomezia ha cambiato la sua storia diventando un'importante centro industriale del Lazio, in virtù della sua vicinanza con Roma e dell'inclusione del suo territorio tra le zone beneficiarie delle politiche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

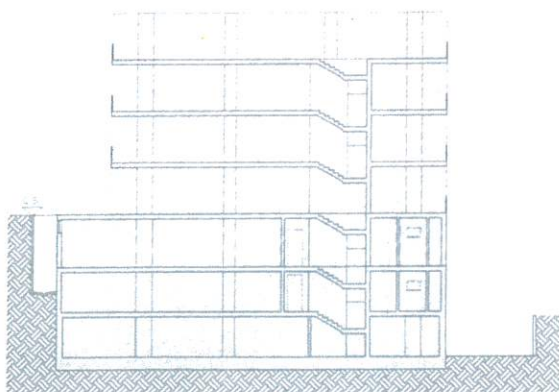
L'apertura di numerosi centri commerciali ha comportato che la popolazione passasse dal settore industriale al terziario. La costruzione di abitazioni, **B** intensificatasi nella seconda metà degli anni '90, ha caratterizzato sempre più la città come centro **B** satellite di Roma, aggravando però una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

LEGENDA:

- B** Edificio "B" oggetto della perizia
- A** Edificio "A"



SCHEMA PLANIMETRIA GENERALE



SEZIONE A-A'

LEGENDA	
	AUTORIMESSA INTERRATA REALIZZATA CON D.J.A. DEL 20.02.07 PROT. 10082 POI INTEGRATA
	PIANI FUORI TERRA REALIZZATI IN DIFFORMITA' DELLA D.I.A. DEL 20.02.07 PROT. 10082 POI INTEGRATA
	PIANO SEMINTERRATO OGGETTO DI SANATORIA art. 36 D.P.R. 380/01



Lo scheletro strutturale in c.a. a vista, allo stato attuale, è dunque costituito da tre piani seminterrati raggiungibili solo da rampe interne di collegamento con l'edificio A, e privo di rampe esterne, un piano rialzato, primo, secondo, mentre al piano terzo sono stati realizzati solo n. 24 pilastri, il vano scala e il vano ascensori privo, quindi, di solaio di copertura.

La forma è rettangolare e di dimensioni di 22,00 mt di larghezza e 91,10 di lunghezza, costituito da travi di collegamento di tipo "a spessore" con dimensioni pari a 50x30 e cm 50x20 e da due tipi pilastri, il tipo "A" delle dimensioni di 75x50 cm e il tipo "B" delle dimensioni 50x50 cm.

I solai di copertura dello spessore di 30 cm, sono realizzati con elementi semi-prefabbricati del tipo a predalle, mentre i balconi sono rifiniti a faccia vista ed hanno una larghezza media pari a mt. 1,40.

Nell'area in cui sorge l'edificio è previsto anche un parcheggio esterno di mq 200,42.

Lo scheletro portante in travi e pilastri ed i solai in lastre prefabbricate, risultano completi, mentre restano incomplete tutte le tamponature esterne ed i pacchetti sovra-struttura dei solai (massetti, guaine e pavimentazioni).

A seguito dell'analisi visiva svolta è stato possibile osservare la buona fattura dell'opera in calcestruzzo ed il suo discreto stato di conservazione, nonostante siano rimaste soggette alle intemperie per diversi anni; risultano relativamente poche zone in cui i copriferri sia saltati, e relativamente poche zone con efflorescenze degne di nota, né inflessioni di campi di solaio che possano dimostrare difetti di progettazione o esecuzione.

Sulla base di quanto visionato, si suppone che i danneggiamenti subiti dalla struttura possano essere sanati con adeguati procedimenti e prodotti.

Senza dubbio persistono ulteriori aspetti da valutare:

- La struttura pur manifestando un discreto stato di conservazione, la struttura è stata comunque a lungo esposta alle intemperie; in particolare alcuni campi di solaio risultano coperti da specchi di acqua piovana.

Una verifica più approfondita sullo stato di conservazione spetta alla parte acquirente che acquisirà il relativo rischio ed a cui sarà trasferito il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

- Per quanto riguarda l'iter amministrativo dovranno essere acquisite tutte le Autorizzazioni e Certificazioni necessarie per la ultimazione delle opere, nonché per l'acquisizione, a lavori ultimati, del Certificato di collaudo.

2.3. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA:

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

1. Comune di Pomezia – Sportello Unico per l'Edilizia: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

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

Prot. pratica: N. 14082

Data: 20/02/2007

Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

Pavimentazione esterna, allaccio acque piovane e acque nere.

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA a firma dell'Arch. Gianni Mugnaini;
- 2) TAVOLA N. 1 "Opere a completamento": P.R.G., Aerofotogrammetria, Catastale, Piante e Sezioni;
- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

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

INTEGRAZIONE ALLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ presentata in data 20.02.2007

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

Prot. pratica: N. 47579

Data: 01/06/2007

Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

- Nuovi elaborati grafici per la realizzazione di piani interrati, destinazione autorimessa.

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA a firma dell'Arch. Gianni Mugnaini:
 - che l'immobile è contraddistinto al Catasto al Foglio 12/C Particella 1110;
 - che i lavori da realizzarsi consistono nella costruzione di garage completamente interrato, composto da due piani, meglio denominati PS2 – PS1, di altezza 3,00 m., per un'area di mq 2291,440 per piano, a cui si accederà tramite rampe apposite.
 - che nella realizzazione del gruppo scala, verranno utilizzate porte Rei 120.
 - che la struttura portante sarà costruita interamente in C.A., con solai in predalles.
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3) TAVOLA N.1: Stralcio Catastale, Stralcio Aerofotogrammetrico, Stralcio P.R.G., Piante, Sezioni.

3. Città di Pomezia – Provincia di Roma – Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata: COMUNICAZIONE ADOZIONE PROVVEDIMENTI ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/90 e s.m.i. e art. 23, comma 6, d.p.r. n. 380/2001 relativa all'Integrazione alla D.I.A. del 20/02/07 – Presentata il 01/06/07 al prot. N. 47579;

A: - (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)
- Arch. Gianni Mugnaini
Prot. pratica: N. 54296
Data: 25/06/2007

DESCRIZIONE:

- Documentazione carente di Parere preventivo dei Vigili del Fuoco per la realizzazione dell'opera richiesta.

4. Comune di Pomezia – Sportello Unico per l'Edilizia: RICHIESTA DEL PERMESSO A COSTRUIRE

Presentata da: (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot. pratica: N. 56322
Data: 03/07/2007
Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

- Realizzazione di un fabbricato a destinazione attrezzatura ricettiva di supporto alle attività produttive - Residence.

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) RELAZIONE TECNICA a firma dell'Arch. Gianni Mugnaini;
- 2) Copia bollettino di € 516,46;
- 3) Documentazione fotografica.

5. Città di Pomezia – Provincia di Roma – Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata: INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE MANCANTE ALLA D.I.A. DEL 20/02/07 – Presentata il 01/06/07 al prot. N. 47579;

Presentata da: (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot. pratica: N. 63017
Data: 25/07/2007
Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

- Scheda parametrica.

**6. Città di Pomezia – Provincia di Roma – Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata:
INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE MANCANTE ALLA D.I.A. DEL 20/02/07 – Presentata il
01/06/07 al prot. N. 47579;**

A: - _____ (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)
- Geom. Giuseppino Francioni
Prot. pratica: N. 65313
Data: 02/08/2007

DESCRIZIONE:

- Nomina del Responsabile del Procedimento: Geom. Giuseppino Francioni.

**7. Città di Pomezia – Provincia di Roma – Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata:
COMUNICAZIONE DI NOMINA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO relativo alla
richiesta di Permesso di Costruire Presentata in data 03/07/07 al prot. N. 56322;**

A: - _____ Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)
- Arch. Gianni Mugnaini
Prot. pratica: N. 54296
Data: 25/06/2007

DESCRIZIONE:

Documentazione carente di Parere preventivo dei Vigili del Fuoco per la realizzazione dell'opera richiesta.

**8. Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma – Polo Prevenzione Pomezia:
PARERE ai fini della sicurezza antincendio**

A: - _____ (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)
- Comune di Pomezia
Prot. pratica: N. 150791
Data: 21/09/2007
Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

- Si rappresenta che il presente parere, ai fini della sicurezza antincendio non costituisce autorizzazione all'esercizio dell'attività.

**9. Comune di Pomezia – Sportello Unico per l'Edilizia:
INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE MANCANTE alla richiesta del permesso a costruire del
03.07.2007**

Presentata da: _____ (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot. pratica: N. 78794
Data: 28/09/2007
Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

- Nuovi elaborati grafici e scheda parametrica.

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA a firma dell'Arch. Gianni Mugnaini:
 - che l'immobile è contraddistinto al Catasto al Foglio 12/C Particella 1110;
 - che l'immobile avrà una destinazione d'uso a "Foresteria" e sarà realizzato su un totale di undici livelli, di cui tre completamente interrati con destinazione garage accessibili da rampe esterne, e otto fuori terra divisi in sette piani a foresteria e uno a locale servizi, sotto tetto.
- 2) PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

10. Comune di Pomezia – Sportello Unico per l’Edilizia:

INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE MANCANTE alla richiesta del permesso a costruire del 03.07.2007

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

Prot. pratica: N. 83977

Data: 16/10/2007

Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

- Nuovi elaborati grafici per conteggio consistenza volumi.

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) TAVOLA N.2: Stralcio P.R.G., Stralcio Catastale, Planimetria, Indici Edificatori, Tabella Conteggi Edificabilità.

11. Comune di Pomezia – Sportello Unico per l’Edilizia:

INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE MANCANTE alla richiesta del permesso a costruire del 03.07.2007

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

Prot. pratica: N. 86334

Data: 25/10/2007

Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

- Nuovi elaborati grafici per calcolo superficie a parcheggio.

ALLEGATI ALLA PRATICA:

- 1) TAVOLA N.3: Stralcio P.R.G., Stralcio Catastale, Stralcio Aerofotogrammetrico, Planimetria, Piante, Tabella Parametriche.

12. Città di Pomezia – Provincia di Roma – Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata:

COMUNICAZIONE relativamente alla presentazione progetto di strutture in c.a. per inoltro al Genio

Civile presentata al SUE del Comune di Pomezia il 24/01/2008 prot. 6727;

A: - Field Poppyes S.r.l.

- Arch. Gianni Mugnaini

Prot. pratica: N. 18344

Data: 29/02/2008

DESCRIZIONE:

Relativamente alla presentazione progetto di strutture in c.a. per inoltro al Genio Civile presentata al SUE del Comune di Pomezia il 24/01/2008 prot. 6727 si sono evidenziate le seguenti incongruità:

1. elaborato architettonico allegato risulta difforme da quello depositato presso questa Sezione con DIA del 20.02.2007 prot. 14082 e successiva integrazione del 1.06.2007 prot. 47579;

2. gli elaborati strutturali risultano redatti sulla base del progetto architettonico difforme da quello depositato presso questa Sezione con DIA del 20.02.2007 prot. 14082 e successiva integrazione del 1.06.2007 prot. 47579;

3. sia gli elaborati strutturali che le relazioni sono stati redatti sulla base delle risultanze dell'applicazione del D.M. 16.01.1996 il quale a tutt'oggi risulta scaduto.

Alla luce di quanto su esposto si comunica che il fascicolo in oggetto non verrà trasmesso al Genio Civile.

13. REGIONE LAZIO- Assessorato Lavori Pubblici e politica della casa – Direzione Regionale Infrastrutture – AREA GENIO CIVILE DI ROMA – Ufficio edilizia pubblica e privata in zone sismiche:

A: - Field Poppyes S.r.l.;
- Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Pomezia;
- ARCH. Gianni Mugnaini;

Prot. pratica: N. 50213
Data: 20/03/2008

DESCRIZIONE:

in riferimento alla denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche (Legge n° 64/74 e Legge 1086/71) si restituisce copia degli elaborati progettuali muniti dell'attestazione dell'avvenuto deposito, facendo presente che le suddette opere non sono soggette alla autorizzazione per l'inizio dei lavori in quanto ricadono in zona sismica classificata a bassa sismicità.

14. Città di Pomezia – Provincia di Roma – Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/01.

Presentata da: (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot. pratica: N. 43222
Data: 03/06/2008
Progettista: Arch. Gianni Mugnaini

DESCRIZIONE:

Realizzazione di n. 3 piani interrati da destinarsi ad autorimessa eseguiti nell'immobile sito nel Comune di Pomezia, via dei Castelli Romani censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Foglio 12-All. C, p.lla 1013, 1014, 1015, 1022, 1023, 1110.

Allegati:

TAV. UNICA PROGETTO: CITTÀ DI POMEZIA –Provincia di Roma - REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PER UFFICI PRIVATI – RICHIESTA DI PERMESSO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/01 del 12/02/2008: Stralcio P.R.G., Stralcio Catastale, Stralcio Aerofotogrammetrico, Planimetria, Piante, Prospetti, Sezioni, Tabelle Parametriche e Profili.

15. Città di Pomezia – Provincia di Roma – Settore Tecnico - Sezione Edilizia Privata:

COMUNICAZIONE in riferimento al "P. DI C. IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/01 PER REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PER UFFICI PRIVATI

A: (Amministratore della Società Field Poppyes s.r.l.)
Prot. pratica: N. 67138
Data: 13/08/2008

DESCRIZIONE:

La richiesta può essere accolta a condizione che venga prodotto atto d'obbligo registrato e trascritto per l'asseveramento della volumetria derivanti dalle particelle 633 e 422:

- *quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di complessivi € 198.033,31, AI SENSI DEL D.P.R. 380/01 ART. 36 E' DOVUTO IL DOPPIO, quindi € 396.066,62= oltre la somma di € 37.926,87 PER UN TOTALE DI 433.993,49= che dovranno essere versate in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di costruire.*

- *Parere ASL RM/H*

2.4. CONSISTENZA:

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare le superfici dell'immobile al grezzo 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 3/06/2008 prot. 43222:

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE MQ	COEFF. OM.NE %	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
PIANO 3° SEMINTERRATO	AUTORIMESSA	2.260,08	100%	2.260,08
PIANO 2° SEMINTERRATO	AUTORIMESSA	2.260,08	100%	2.260,08
PIANO 1° SEMINTERRATO	AUTORIMESSA	2.260,08	100%	2.260,08
TOTALE AUTORIMESSA		6.780,24		6.780,24
PIANO TERRA	UFFICI	1.639,80	100%	1.639,80
PIANO PRIMO	UFFICI	1.639,80	100%	1.639,80
PIANO SECONDO	UFFICI	1.639,80	100%	1.639,80
PIANO TERZO	UFFICI	819,90	100%	819,90
TOTALE UFFICI		5.739,30		5.739,30
TOTALE		12.519,54		12.519,54
PIANO TERRA	PARCHEGGIO ESTERNO	200,42	100%	200,42

3. STIMA DEL VALORE:

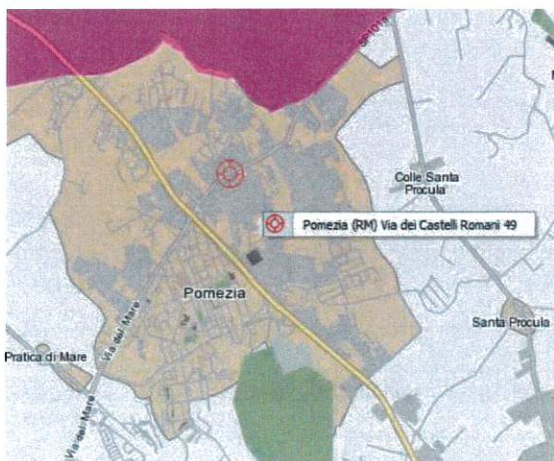
3.1. METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE DELL'EDIFICIO "B" - METODO INDIRETTO O DI TRASFORMAZIONE:

Si procede alla valutazione dell'edificio "B" che ad oggi si presenta allo stato grezzo, secondo il seguente metodo di stima:

- Metodo Indiretto o di Trasformazione

La stima secondo il metodo di trasformazione anche detta a valore potenziale, si basa su un criterio di stima adeguato per beni che non manifestano tutte le loro potenzialità di valore o di reddito nello stato in cui si trovano e si ottiene per differenza tra il valore futuro dell'immobile trasformato e l'insieme dei costi (K) sostenuti e da sostenere per la trasformazione stessa.

3.2.1. VALORE DEL FABBRICATO A REALIZZAZIONE ULTIMATA:



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

- **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia 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
POSTI AUTO COPERTI	BORSINO IMMOBILIARE.IT GENNAIO 2023	336,00	497,00	1,84	2,75
Valore medio aritmetico		417,00		2,29	

TIPOLOGIA EDILIZIA	LISTINI	Valore di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq x mese)	
		Min.	Max	Min.	Max
POSTI AUTO SCOPERTI	BORSINO IMMOBILIARE.IT GENNAIO 2023	209,00	301,00	1,08	1,62
Valore medio aritmetico		255,00		1,35	

- 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 Posti auto coperti: **417,00 €/mq**
 - per Posti auto scoperti: **255,00 €/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 (in negativo la servitù di passaggio a favore dell'edificio A)	0,95
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 (ad ultimazione lavori)	1,10
5	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	1,10
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI in c.t.		1,20

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO PER POSTI AUTO COPERTI	VALORE
	Possibilità di parcheggio in zone dove è alta la difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,70 a 1,05	1,05
	A livello inferiore al 1° seminterrato: coeff. da 0,70 a 0,90	0,90

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO PER POSTI AUTO SCOPERTI	VALORE
	Possibilità di parcheggio in zone dove è alta la difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,70 a 0,95	0,95

Il valore unitario risulta essere pari a:

- per Uffici: $1.176,33 \times 1,20 = \mathbf{1.411,59 \text{ €/mq}}$
- per Posti auto coperti = $417,00 \times 1,05 = \mathbf{437,85 \text{ €/mq}}$
- per Posti auto coperti a livello inferiore al 1° seminterrato = $417,00 \times 0,90 = \mathbf{375,30 \text{ €/mq}}$
- per Posti auto scoperti = $255,00 \times 0,95 = \mathbf{242,25 \text{ €/mq}}$

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
		MQ	€/MQ	€
3° SEMINTERRATO	AUTORIMESSA	2.260,08	375,30	848.208,00
2° SEMINTERRATO	AUTORIMESSA	2.260,08	375,30	848.208,00
1° SEMINTERRATO	AUTORIMESSA	2.260,08	437,85	989.576,00
TOTALE AUTORIMESSA		6.780,24		2.685.992,00
PIANO TERRA	UFFICI	1.639,80	1.411,59	2.314.725,28
PIANO PRIMO	UFFICI	1.639,80	1.411,59	2.314.725,28
PIANO SECONDO	UFFICI	1.639,80	1.411,59	2.314.725,28
PIANO TERZO	UFFICI	819,90	1.411,59	1.157.362,64
TOTALE UFFICI		5.739,30		8.101.538,48
TOTALE		12.519,54		10.787.530,48
PIANO TERRA	PARCHEGGIO ESTERNO	200,42	242,25	48.551,75
TOTALE VALORE DEL FABBRICATO A REALIZZAZIONE ULTIMATA				10.836.082,23

3.2.2. COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE:

Si procede al calcolo dei costi di costruzione da detrarre successivamente dal valore del bene a realizzazione ultimata.

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazioni terziaria il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria e comprende oltre al costo di costruzione, costi della sicurezza, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Da : "TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI" a valere per l'anno solare 2021 - Variazione su base annua degli indici ISTAT dei prezzi al consumo

- Edifici di tipo medio e/o economico..... **€/mc 385,00**
- Per l'anno 2022 non disponiamo ancora degli indici ISTAT tuttavia tenuto conto del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (Mims) del 7 aprile 2022 circolare del Ministro Giovannini certifica gli aumenti dei materiali da costruzione più significativi registrati nel secondo semestre del 2021 definendo tra l'altro le variazioni dei prezzi dei materiali da costruzione più significativi, il costo di costruzione verrà aumentata del 15% in attesa dell'indice Istat del 2022.
Per cui abbiamo: €/mc 385,00 x 1,15 = **€/mc 442,75**

Edificio B = 12.519,54 x h 2,70 = **mc 33.802,758** di cui:

- Piani ad uso uffici = **mc 15.496,11** **€/mc 442,75**

Per le parti interrato vanno ridotti del 50%

- Piani seminterrati = **mc 18.306,65** **€/mc 221,38**
- sistemazioni esterne = **mq 200,42**..... **€/mq 35,00**

Piani uffici:	mc 15.496,11 x €/mc 442,75 = €	6.860.902,70
Piani interrati :	mc 18.306,65 x €/mc 221,38 = €	4.052.726,17
Opere esterne:	mq 200,42 x €/mq 35,00 = €	7.014,70
		€ 10.920.643,57

TABELLA DEI FATTORI A DETRARRE			
K1	TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE	€	10.920.643,57
K2	TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE SOSTENUTI (Perizia giurata depositata dall'Architetto Massimiliano Fusco il 3/06/2011 presso il Tribunale Ordinario di Velletri – Sezione distaccata di Albano Laziale)		3.428.229,50
	COSTI DI COSTRUZIONE DA SOSTENERE (K1-K2)		7.492.414,07
K3	ONERI PROFESSIONALI (4% K1-k2) COMPRESSE SPESE DELLA SICUREZZA 0,04380240	€	299.692,90
K4	ONERI DI URBANIZZAZIONE (Pratica Edilizia n. 698/ND - Comune di Pomezia – Urbanistica n. 67138 del 13/08/2008) - Valore orientativo desunto da doc. n. 15 a pag.14	€	433.993,49
Ip	INTERESSI PASSIVI (6% K1-K2)		449.539,35
UI	UTILE IMPRENDITORE (10% K1-K2)		749.232,25
	ALTRI FATTORI VALUTATIVI (K3+k4+Ip+UI)		1.932.457,99
Kc	TOTALE FATTORI A DETRARRE	€	9.424.872,06

3.3. VALORE BASE DI RIFERIMENTO DEL FABBRICATO “B” ALLO STATO GREZZO:

Per arrivare ad un primo punto di approdo della valutazione commerciale del fabbricato “B” allo stato grezzo, si considera la differenza tra il valore del fabbricato a realizzazione ultimata ed i costi di realizzazione (che includono i costi di costruzione già sostenuti ed i fattori a detrarre).

VALORE DEL FABBRICATO A REALIZZAZIONE ULTIMATA (Vf)	€	10.836.082,23
TOTALE COSTI COMPLESSIVI (Kc)	€	9.424.872,06
VALORE BASE DI RIFERIMENTO DEL FABBRICATO “B”		1.411.210,17

4. CONCLUSIONI:

La valutazione finale del bene da vendere al grezzo nello stato in cui si trova, richiede che venga adeguatamente valutato il rischio di fine lavori di cui si farà carico esclusivamente l'acquirente cui il bene sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Ciò in quanto l'acquirente sopporta integralmente i rischi legati alla vetustà ed al degrado della realizzazione al grezzo, del completamento delle opere, previa manutenzione straordinaria o trasformazione richiesta a seguito delle verifiche da effettuare e nonché del complesso iter amministrativo da ultimare.

Su altro versante si segnalano i fattori riportati in elenco che giustificano le considerazioni che seguono:

- Vetustà e degrado della realizzazione in grezzo che, a prima vista, almeno non presenta pregiudizio per la stabilità, ma che sicuramente ha comportato pregiudizi tali da richiedere un'opera di manutenzione straordinaria per restituire il grezzo a condizioni dignitose.

È demandata al soggetto interessato l'eventuale approfondimento delle necessità di manutenzione straordinaria richiesta.

- Contiguità con altro immobile, edificio "A" e le interdipendenze di viabilità ed accesso, in particolare la servitù di passaggio.
- Necessità di ultimazione degli iter autorizzativi ed acquisizione dei certificati di collaudo.
- Manutenzione straordinaria/trasformazione necessaria per il pieno recupero del grezzo.

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'andamento del mercato e che per il completamento dell'edificio non risultano provvidenze legislative idonee a finanziare il completamento, ed inoltre, della situazione attuale di mercato immobiliare sia per quanto concerne l'aumento dei costi di costruzione (ferro; cemento etc.), sia, per la destinazione ad "uffici" che non sembra oggi incontrare il favore di mercato a causa della situazione della domanda di comparto, ritiene che rispetto al valore commerciale al grezzo sopra indicato si possa identificare una svalutazione del valore del 20%, considerati gli oneri ed i rischi accollati all'acquirente per un **valore commerciale** pari a:

€ 1.411.210,17 x 0,80 = € 1.128.968,13

ed in c.t. € 1.129.000,00

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Roma li, 19 luglio 2023



