

PERIZIA DI STIMA

Relativa al compendio immobiliare sito in Acilia (Roma

Via di Saponara, 650/652

Dott. Arch. Antonio Marchitelli

Via della Giuliana, 83/a

00195 Roma

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Marchitelli, iscritto all'albo degli Architetti di Roma con il n° 2528, redige la presente perizia relativa all'edificio di proprietà della CITEC S.p.A., sito in Acilia Dragona (Roma), Via di Saponara 650 / 652.

1) REGOLARITA' URBANISTICA

L'area su cui sorge l'edificio ha una destinazione industriale secondo il piano di lottizzazione (PP 11/L) del comprensorio di Acilia-Dragona facente parte degli insediamenti produttivi ex art. 27 legge 865/71 approvato con Delibera Consiliare n. 3253 del 15 Luglio 1980.

Il Comune di Roma con Delibera Consiliare n. 2597 del 20 Settembre 1984 approva lo schema tipo della convenzione per la concessione in diritto di superficie alla soc. Lazio-Lis (società operativa di leasing) delle aree assegnate alle imprese che richiedano l'intervento della Società di leasing per la realizzazione dei manufatti industriali.

Con Delibera Consiliare n. 2667 del 3 Maggio 1983, il Comune di Roma assegna alla soc. CITEC il lotto n. 19 di mq. 3.406,68, su cui sorge l'edificio in oggetto.

Il 20 Giugno 1983 la CITEC manifesta con raccomandata alla XIII Ripartizione (prot. n. 1358) di avvalersi della locazione finanziaria praticata dalla Lazio-Lis.

Il 15 Ottobre 1985 la Giunta Municipale del comune di Roma, accogliendo la richiesta avanzata dalla CITEC di avvalersi della locazione finanziaria della Lazio-Lis sancita dal contratto tra le due Società (atto notarile Notaio Cardelli rep 46646 del 19/07/85) concede alla società di leasing il diritto di superficie per 99 anni del suddetto lotto n. 19, contraddistinto al Catasto al foglio 1074, all 825, particella 12 **(all. A)**.

L'11 Settembre 1987 viene rilasciata dal Comune di Roma, Ripartizione XV, la concessione edilizia 861/c prot. 189801 **(all. B)** e successivamente il 9 Maggio 1991 concessione di variante n. 753 per la realizzazione dell'edificio in oggetto.

Il 10 Febbraio 1996 L'ing. Francesco Novelli certifica sotto la propria responsabilità la conformità del fabbricato rispetto al progetto approvato **(all. C)**.

Nel 1993 viene eseguito l'abuso del cambio di destinazione d'uso ad ufficio della porzione di mq 289 al terzo piano. Per tale abuso che non comporta aumenti di cubatura né modificazione della staticità dell'edificio **(all. D)** viene rilasciata concessione in sanatoria n 221855 del 13 Marzo 2000 **(all. D1)**.

Quindi dal punto di vista urbanistico l'immobile risulta essere regolare.

Per quanto attiene al magazzino di mq 91,24, posto all'esterno nell'area di pertinenza dell'edificio, è stata presentata regolare domanda di condono nel Maggio del 2004, con i relativi anticipi degli oneri concessori e dell'oblazione **(all. E)**. La legittimità urbanistica del suddetto magazzino è data dalla presentazione di una DIA, a firma dell'arch. Salvatore Zappalà, Municipio XIII, protocollo 61919 del 13 Luglio 2004 per la ristrutturazione della copertura **(all. E1)**. Tale Denuncia di Inizio Attività presuppone la legittimità dell'immobile interessato dai lavori, senza la quale la domanda verrebbe rigettata all'atto della presentazione.

Quindi, sotto il profilo urbanistico, tutto il compendio immobiliare risulta regolare.

2) REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile in oggetto risponde in tutte le sue parti al progetto approvato, inoltre, da un approfondimento compiuto sui singoli ambienti, risponde alle disposizioni del Regolamento Edilizio in riferimento alle superfici utilizzate e al rapporto di 1/8 tra queste ultime e le superfici vetrate esistenti, come da grafico a firma dell'ing. Francesco Novelli **(all. F)**.

Per l'edificio è stato rilasciato il Certificato di prevenzione incendi nel 2005 **(all. G)**.

L'edificio ad oggi risulta essere ancora sede di attività produttive con presenze continuative di personale, quindi l'edificio stesso e gli impianti in esso contenuti sono sottoposti a verifiche da parte degli organi addetti alla sicurezza sul luogo di lavoro.

In riferimento agli impianti si elencano le principali dichiarazioni di conformità **(all. H)**:

- Dichiarazione di conformità a regola d'arte per l'impianto elettrico in bassa tensione e cabina elettrica in media tensione.
- Dichiarazione di conformità a regola d'arte impianti elettrici luce, uso industriale e scariche atmosferiche..
- Prova con esito positivo della continuità del circuito equipotenziale di protezione.
- Dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto di illuminazione del magazzino.
- Dichiarazione di conformità a regola d'arte del quadro elettrico a protezione del generatore elettrico.
- Dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto di riscaldamento.
- Dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'impianto di condizionamento.

- Dichiarazione d che il generatore di 325,6 KW a pressione 4 bar è idoneo a sopportare la massima pressione alla massima temperatura raggiungibile dall'impianto.

Si riportano inoltre le seguenti verifiche effettuate di recente **(all. H)**:

- Verifica dell'impianto di messa a terra con esiti positivi. (tale verifica parte dal presupposto che tutto l'impianto elettrico sia norma).
- Verifica dell'impianto trasmissione dati con esito positivo.
- Verifica degli ascensori con esito positivo.

Alle luce di quanto esposto si può affermare che l'edificio risponde in piano ai requisiti per i quali è stato realizzato e quindi alla sua regolarità edilizia.

3) SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta accatastato al foglio 1074, particella 1078, sub 501, zona 6, categoria D/7, rendita catastale € 64.620,00. Via di saponara n. 650 n. 652 piano T-1-2-3 variazione classamento del 10/10/2007 n. 92819, prot. n. RM1144852.

4) INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA

Il compendio immobiliare in oggetto è situato nella zona produttiva industriale di Dragona Acilia. Insiste su di un unico lotto 3.406, 68, gli edifici coprono una superficie di circa mq. 1.000. L'area libera residua

Gli ingressi all'immobile avvengono dai numeri civici 650 e 652 di via di Saponara.

Esso è composto da un fabbricato da cielo a terra di tre piani per complessivi mq. 3.560, un magazzino di 91 mq. Le superfici indicate sono superfici lorde.

L'area circostante attrezzata in parte a verde e in parte a parcheggio di circa mq. 2.400.

5) DESCRIZIONE, STATO D'USO E AGIBILITA'

Il fabbricato principale del compendio immobiliare in oggetto è stato realizzato nel 1990, ha una struttura mista in acciaio e cemento armato e si presenta in perfetto stato d'uso

I materiali usati per la sua realizzazione risultano essere di ottimo livello.

Particolare cura è stata riposta nella realizzazione degli impianti sia meccanici (climatizzazione e termico), sia idrico, sia elettrico.

Esso è composto da tre piani fuori terra più il piano terreno, mentre il magazzino è collocato in un angolo del lotto ed realizzato con struttura metallica e copertura in lamiera.

Nei primi tre piani del fabbricato sono collocati i laboratori e la mensa, mentre il terzo ed ultimo piano ha una destinazione d'uso direzionale.

I tre piani sono serviti un corpo scala centrale e una coppia di ascensori. Alle estremità dell'edificio sono state collocate le scale di emergenza. Vi è, inoltre, una rampa di scale esterna che serve direttamente il piano primo dove è collocata la hall del fabbricato.

La recinzione che include l'intero lotto è realizzata con un muro in c.a. e sovrastante ringhiera metallica.

Attualmente l'edificio necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria per quanto attiene alla tinteggiatura delle facciate e ad alcune piccole infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

6) INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Il procedimento utilizzato nella presente perizia finalizzata alla determinazione il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Da indagini effettuate presso il Consorzio di Dragona i prezzi unitari della zona oscillano da un minimo di € 2.300/mq ad un massimo di € 3.400/mq. Comprendendo in tali valori un edificio unico dotato di servizi e parcheggio.

Ovviamente tali valori dipendono anche dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Indagini dirette

Le risultanze delle indagini sopra indicate, effettuate nel mercato della zona di Acilia sud in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato, all'epoca della compravendita, i seguenti valori medi unitari:

**a) Fonte: Agenzia del territorio
Comune di Roma**

Zona suburbana DRAGONA

Codice di zona: E88

Destinazione terziaria

Secondo semestre 2010

Minimo
2.300/Mq

Massimo
3.400/Mq

b) Fonte Agenzia Case di Roma

Zona Acilia sud

terziario

Minimo
2.500/Mq

Massimo
3.000/Mq

7) INDIVIDUAZIONE DEL VALORE

L'analisi specifica di tutte le caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame nel suo stato, quali:

- a. Dimensioni;
- b. destinazione d'uso ;
- c. tipologia del fabbricato e sua ubicazione;
- d. rifiniture del palazzo ;
- e. grado di finitura ed impiantistica.

Le suddette caratteristiche ci consentono di confermare un prezzo unitario di € 1.800/mq individuato con il metodo comparativo. Tale scelta di un valore inferiore al valore minimo dell'agenzia del territorio è riferita, soprattutto alle attuali difficoltà del mercato e allo stato d'uso dell'immobile che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.