



Stefano Sauve
Ingegnere

Roma lì, 3 dicembre 2018

Spett^{le}



alla c.a.

PROT. 18045-sTs.docx

OGGETTO: Consulenza tecnico estimativa finalizzata alla valutazione del compendio immobiliare sito in Roma in via Massimi civ.158/164.

PREMESSA

La presente consulenza tecnico segue le stime già prodotte nel corso degli anni per Codesta Compagnia Tirrena e ne rappresenta una naturale prosecuzione attingendo a tutte le valutazioni precedentemente redatte.

Le stime redatte si succedono sin da quanto la Compagnia Tirrena non erano ancora in liquidazione con l'ultima perizia che è stata redatta dall'agenzia del territorio nel febbraio 2012.

Successivamente ho redatto le seguenti relazioni:

- 9 maggio 2012 “Parere su perizia resa dall’Agenzia del Territorio”;
- 23 novembre 2016 prot. 16054 “Valutazione trasformazione Immobile in Roma Via Massimi 158” (Albergo o civile abitazione)
- 26 maggio 2017 prot. 17020-sts “Valutazione dei costi di trasformazione del complesso edilizio in Roma Via Massimi 158 da uffici ad attività alberghiera”;

Questo nel tentativo di trovare un giusto valore di mercato da porre a base d'asta per il cespite trattato. Nel corso degli anni si sono succedute delle offerte d'acquisto mirate al riutilizzo del complesso immobiliare a civile abitazione che confermano quanto da noi affermato sulla destinazione d'uso più appetibile per l'immobile di cui trattasi.

Il complesso edilizio

Il Complesso edilizio di cui trattasi ha caratteristiche uniche se riferite al contesto di quartiere, infatti è posto in una posizione dominante sul territorio e usufruisce su due affacci di una visuale libera in quanto priva di edifici, oltre che panoramica per effetto della posizione in quota.

L'attuale destinazione d'uso (uffici) ha perso l'appetibilità di un tempo, lo dimostra nei fatti che l'ultimo conduttore (Groupama) ha preferito acquistare e ristrutturare un edificio in Via Cesare Pavese piuttosto che rimanere nella collocazione attuale.

La maggior parte delle società che operano nel territorio nazionale ed oltre, preferisce individuare la propria sede operativa nell'area sud Romana in quanto prossima all'aeroporto, questa localizzazione diventa strategica quando si ha la necessità di continui incontri con personale proveniente da altre sedi, in aggiunta la forte crisi ha di molto ridotto la richiesta di immobili di questa importanza e dimensione, talché oggi appare remota la possibilità d'acquisto del complesso per la destinazione d'uso corrente, il fatto poi di mantenere l'immobile nella destinazione d'uso attuale non affranca l'eventuale acquirente dal dover affrontare onerosi lavori di adeguamento in ordine ai seguenti aspetti:

- Adeguamento alle norme di prevenzione incendi;
- Rinnovo totale degli impianti tecnologici.

L'uso più richiesto per l'immobile appare quello di civile abitazione nella categoria definita dall'Omi "Abitazioni signorili" che ben si presta alla sua localizzazione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un complesso immobiliare sito nel comune di Roma, via Massimi 158/164, destinato ad uffici, costituito da due corpi di fabbrica in elevazione della tipologia di edifici "in linea", rispettivamente di cinque e quattro piani fuori terra tra loro collegati al piano terreno da un altro corpo di fabbrica a "piastra" con annesso porticato e due piani sottostrada, ampia corte circostante ed area destinata a parcheggi. Il compendio è ubicato nel quartiere della Balduina a sua volta contornato dagli agglomerati edilizi del quartiere Trionfale-Monte Mario, Camilluccia, Medaglie d'Oro e Torvecchia. La vicinanza ad aree destinate a "riserva naturale di Monte Mario" e della "riserva naturale dell'Insugherata" conferisce maggior pregio al comparto nord-ovest della Città.

La tipologia edilizia predominante quella residenziale di buon pregio, caratterizzata da villini e palazzine di realizzazione relativamente recente, abitate da ceti sociali della media borghesia.

L'ubicazione del compendio in esame, in via Massimi, può essere ritenuta parzialmente defilata rispetto al quartiere della Balduina, e comunque da considerare strategica e di buona appetibilità sia sotto l'aspetto infrastrutturale che dei collegamenti con il resto della città (linea FM3 fermate "Balduina" "Pineta Sacchetti-Gemelli" e diverse linee autobus di superficie, importanti arterie stradali della via Trionfale, Tangenziale Est, Cassia Nuova, Flaminia Nuova).

COMPONENTI EDILIZI

Il compendio immobiliare è stato edificato alla fine degli anni '70 su area della estensione catastale mq 18.564; superficie effettiva tra coperto e scoperto di complessivi mq 18.771 (consistenza dichiarata nell'atto notaio Gilardoni di acquisizione per fusione del 23/12/1982). I due corpi di fabbrica in elevazione, fabbricati A e B, presentano conformazione planimetrica rettangolare a stecca e sono disposti tra loro parallelamente per i lati lunghi, edificati con struttura portante in ferro e c.a.;

la copertura è piana. Identico grado costruttivo per la parte terranea che unisce e distribuisce i collegamenti dell'intero complesso.

I prospetti sono realizzati con pannelli prefabbricati di cls vibrato ed a curtain wall con vetrate continue nelle facciate principali.

I percorsi connettivi si dipartono dall'atrio al piano terra con dimensioni sufficientemente ampie, tramite percorso di collegamento orizzontale si accede agli edifici A e B.

I percorsi verticali sono costituiti dai due corpi scala dotati di ampi sbarchi e gruppi ascensori dimensionati correttamente per le portate necessarie. Allo stesso piano terreno trovano ubicazione la zona reception/videosorveglianza, l'insieme dei locali sala mensa e cucina, il connettivo di distribuzione alle differenti zone del compendio, oltre un ampio porticato esterno, aree a giardino, il viale d'accesso con diversi parcheggi a raso.

Il piano S1 con buona parte d'affaccio diretto fuori terra, è accessibile dai corpi scala, oltre che da percorso carrabile nel cortile. Comprende una considerevole superficie destinata a centro CED dotata di pavimento flottante, una zona ad uffici (parte fuori terra) gli archivi, diversi locali depositi;

Il piano S2 è collegato all'edificio da corpi scala ed è accessibile anche dall'esterno con percorso carrabile nel cortile, in esso è ubicata l'autorimessa ripartita in settori divisi tra loro a norma di sicurezza da porte metalliche scorrevoli, sono inoltre presenti locali tecnici relativi a servizio dell'intero compendio;

Il piano "tipo" in elevazione per ciascuno dei due corpi di fabbrica (dal primo al 4° e/o 5°) comprende gli ambienti destinati agli uffici, con i vani scala ed i gruppi ascensori ubicati internamente al perimetro dei corpi di fabbrica.

Il parcheggio scoperto, situato all'interno della estesa area appartenente al compendio immobiliare include le zone ospiti e posti auto dipendenti; tutti gli accessi sono video-controllati.

All'interno il grado di finitura può essere così sintetizzato:

suddivisioni: ogni piano dei due fabbricati in linea si compone di due zone dalla conformazione speculare ad uffici, tra loro suddivise dallo spazio centrale di connettivo (vano scale, ascensori e sbarchi), nelle parti operative la tipologia distributiva è del tipo "open space" ove le partizioni tra i locali possono essere eseguite con pannelli prefabbricati mobili; i vani direttivi (uno per zona uffici) sono tramezzati con struttura convenzionale;

controsoffittature estese agli interi piani operativi, destinate a contenere le canalizzazioni d'impianti (luce pavimento-soffitto ml 3,00); sono realizzate a doghe della Hunter Douglas con i corpi illuminanti incassati.

Pavimentazioni "tecniche" nelle zone operative, contenenti i cablaggi diramati alle varie postazioni lavoro. Calpestio in moquette. I corpi scala (pedate/alzate), pianerottoli, aree ascensori, così come la

zona d'accoglienza (atrio) e della distribuzione al piano terra sono realizzati con pavimentazione di graniglia e cemento.

I piani interrati invece presentano pavimentazioni differenti nelle varie zone di utilizzazione: con gres industriale e piastrelle di graniglia e cemento, pavimentazioni flottanti in materiale inerte (zona CED ed uffici), pavimentazione industriale in cemento (autorimesse);

Pareti trattate ad intonaco civile tinteggiato. Nell'edificio B al terzo piano, ove sono ubicati i locali dirigenziali, sono state eseguite delle rifiniture di grado più ricercato anche con rivestimenti delle pareti eseguiti in legno;

I gruppi dei servizi igienici si presentano completamente maiolicati, sanitari e rubinetterie di tipo comune, maggiore cura nella qualità e dotazioni è stata impiegata nelle zone dirigenziali;

Infissi interni di alcune stanze costituiti da porte tamburate rivestite in essenza color noce e/o con laminato, mentre sono presenti a tutti i piani infissi d'accesso e suddivisione in metallo e vetro dotati di maniglie anti- panico come da normative di sicurezza;

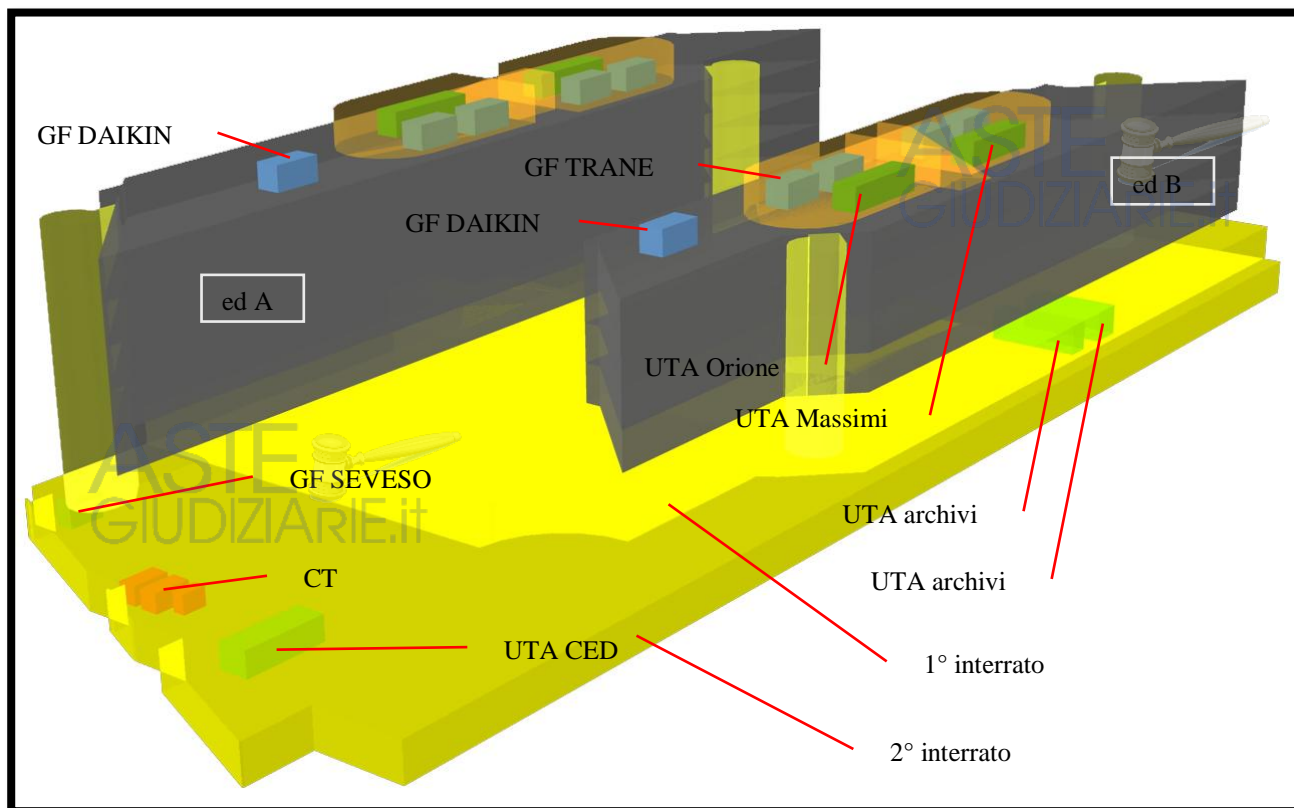
I serramenti esterni dei vani operativi sono realizzati con telaio di alluminio e vetrocamera.

IMPIANTI

Gli impianti furono realizzati utilizzando il meglio che poteva offrire il mercato all'atto della costruzione, oggi l'impianto di climatizzazione, seppur ha usufruito nel tempo di interventi di straordinaria manutenzione, è da rivedere totalmente sia nel comparto di produzione del calore che in quello relativo alla distribuzione agli ambienti.

Discorso diverso può farsi per l'impianto elettrico che, seppur datato, è stato mantenuto in condizioni di efficienza.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE



L'impianto di climatizzazione dell'edificio è un impianto a tutt'aria, per le zone uffici (dal piano 1° a al 5°) è prevista una portata variabile.

Le UTA a servizio dell'edificio sono le seguenti:

- Edificio A 5 piani fuori terra oltre il pilotis:
 - UTA Edificio A lato Orione;
 - UTA Edificio A lato Massimi;
- Edificio B 4 piani fuori terra oltre il pilotis:
 - UTA Edificio B lato Orione;
 - UTA Edificio B lato Massimi;
- Piano 1° interrato:
 - UTA Archivio;
 - UTA Magazzino stampati;
- Piano 2° interrato:
 - UTA CED che serve il Centro Elaborazione Dati posto al piano 1° interrato.

Per alimentare le batterie delle UTA (calde e fredde) l'impianto dispone:

- di una CT, di due Centrali Frigorifere e di un Gruppo Frigorifero Per la produzione dell'acqua calda e fredda l'impianto fa riferimento alle seguenti centrali:
- Per la produzione dell'acqua calda:
 - Di una Centrale termica posta al piano 2° interrato;
- Per la produzione dell'acqua refrigerata:

- Una centrale frigorifera posta sulla sommità dell'edificio A;
- Una centrale frigorifera posta sulla sommità dell'edificio B;
- Un Gruppo frigorifero posto al Piano 2° interrato a servizio prevalente del CED.

Generatore	Marca e modello	Potenzialità	Combustibile	Note
1	ICI TNA 90	1046 kW	BTZ	In esercizio
2	ICI TNA 90	1046 kW	BTZ	disattivata
3	SILE	250 kW	BTZ	disattivata
		2342 kW		

La centrale termica alimenta con acqua calda a 80° le seguenti utenze:

- I quattro CDZ degli uffici.
- Il CDZ del CED
- I due CDZ degli archivi, postale e magazzino stampati.
- I bollitori per la produzione dell'acqua calda sanitaria.
- Le piastre radianti.
- Le cassette a portata variabile degli uffici, del CED, della mensa e dell'hall.

I circuiti termici sono collegati ad un sistema composto da due vasi d'espansione del tipo autopressurizzato per un totale di L. 1750 che garantisce l'espansione dell'acqua in esercizio.

La circolazione dell' acqua calda è affidata a tre pompe normalizzate BIRAGHI poste sul circuito principale che, tramite collettori d'andata e ritorno, alimentano le batterie dei CDZ mentre le batterie delle cassette a portata variabile sono alimentate da tre circuiti a spillamento dotati di pompe indipendenti.

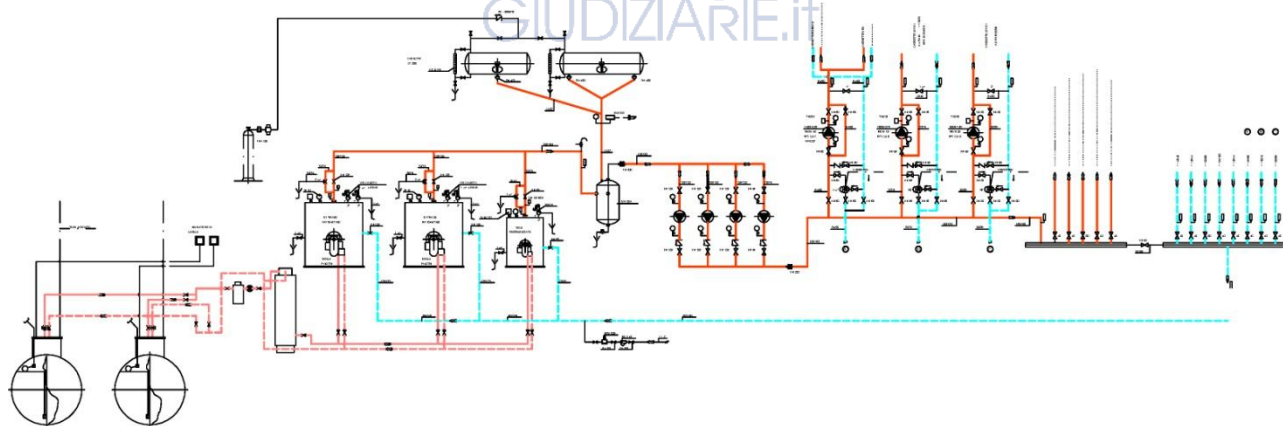


Figura 1 Schema funzionale CT

LA PRODUZIONE DELL'ACQUA REFRIGERATA

La produzione dell'acqua refrigerata fa riferimento ai seguenti Gruppi frigoriferi:

GF	Marca e modello	Potenzialità	GAS	Posizione
1	TRANE mod CACG/08E	194 kW	R22	Sommità Ed. A Orione
2	TRANE mod CACG/08E	194 kW	R22	Sommità Ed. A Orione
3	TRANE mod CACG/08E	194 kW	R22	Sommità Ed. A Massimi
4	TRANE mod CACG/08E	194 kW	R22	Sommità Ed. A Massimi
5	DAIKIN	170 kW		Sommità Ed. A Orione
6	TRANE mod CACG/08E	194 kW	R22	Sommità Ed. B Orione
7	TRANE mod CACG/08E	194 kW	R22	Sommità Ed. B Orione
8	TRANE mod CACG/08E	194 kW	R22	Sommità Ed. B Massimi
9	TRANE mod CACG/08E	194 kW	R22	Sommità Ed. B Massimi
10	DAIKIN	170 kW		Sommità Ed. B Orione
11	SEVESO mod NARS 360	102 kW		Piano 2° interrato
		1994 kW		

I circuiti freddi sono dotati di vasi d'espansione del tipo autopressurizzato da L. 125 ciascuno.

La circolazione dell'acqua refrigerata è affidata a due gruppi di tre pompe normalizzate BIRAGHI modo K80-c/7.5 di cui due in funzione ed una di riserva.

I quattro CDZ sono distribuiti due per ogni fabbricato e, ciascuno di essi, serve la metà sud o quella nord dell'edificio in cui è installato tramite due canalizzazioni cilindriche verticali poste alle estremità d'ogni semipiano.

All'altezza d'ogni piano si distacca un anello chiuso di canali circolari che garantisce un'uniforme pressione statica e che collega le due montanti verticali per alimentare le cassette a portata variabile complete di batterie di post riscaldamento.

L'immissione dell'aria in ambiente avviene tramite cassette a portata variabile collegate a diffusori lineari ad uno o a due lanci fissi.

La ripresa dell'aria, per ogni semipiano, avviene tramite un cavedio verticale in muratura dotato di griglie in alluminio anodizzato complete di serrande di taratura, filtri rigenerabili e serrande tagliafuoco.

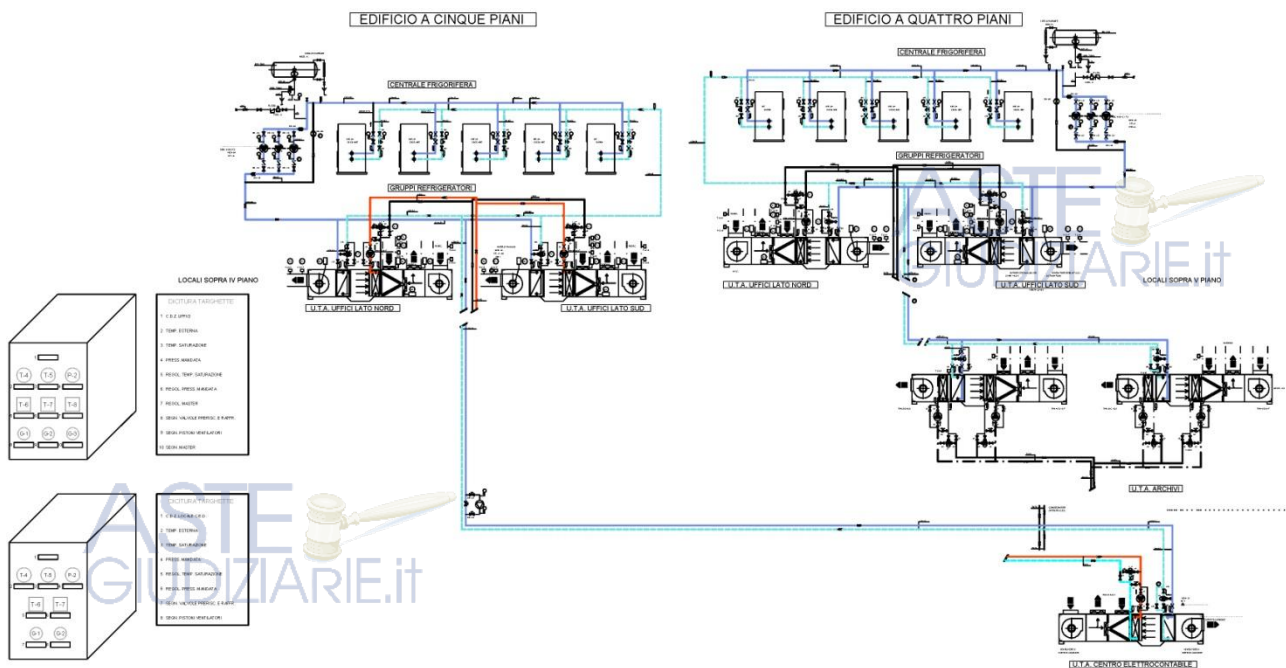
Sul canale di ripresa sono state apportate, rispetto al progetto originale, numerose modifiche con l'aggiunta di nuove porzioni di canali, di nuove griglie di ripresa e di due ventilatori di cui uno adibito all'espulsione dell'aria all'esterno.

All'interno del CED sono presenti condizionatori autonomi con immissione dell'aria sotto pavimento alimentati con acqua refrigerata dallo stesso circuito che alimenta la batteria del CDZ.

Rubinetti a tre vie installati sulle tubazioni dell'acqua refrigerata consentono, se necessario, di utilizzare l'acqua refrigerata prodotta dai gruppi TRANE esistenti sulla copertura dell'edificio a cinque piani per il CED.

Per l'archivio, il magazzino stampati ed il postale sono presenti due UTA a portata costante che distribuiscono l'aria condizionata attraverso un sistema di canalizzazioni.

La seguente figura mostra lo schema funzionale delle UTA



LA LOGICA DELLA REGOLAZIONE.

Quanto segue è la descrizione della logica della regolazione pneumatica dedotta dai pochi elaborati di progetto a disposizione e che, si presume, sia stata quell'iniziale studiata dalla JOHNSON CONTROL per quest'impianto.

In mancanza di notizie certe si deve desumere che le differenze esistenti tra i progetti e la situazione attuale siano state apportate fin dalla realizzazione dell'impianto a seguito di modifiche in corso d'opera.

CONDIZIONATORI UFFICI

Su ogni quadro di centralizzazione per la strumentazione è installato un regolatore master T-8 per la ritaratura dei sub-master ambiente T-12 mod. T.4003-8008 ad azione diretta; ciò significa che un aumento della pressione master provoca un innalzamento del punto di taratura.

La regolazione automatica è stata scelta in modo che si possa ottenere freddo gratuito nelle stagioni appropriate.

Il regolatore T-6, pilotato dal trasmettitore di temperatura T-1 mod. T.5210, tramite il limitatore di segnale C-1 inserito nel quadro e la sonda di temperatura T-3 mod. T.5210 installata a valle del ventilatore di mandata, mantiene la temperatura di saturazione a valle della batteria di raffreddamento in conformità a questa legge:

- con temperatura esterna fino a 19°C la temperatura di saturazione sarà di 11°C;
- con temperatura esterna che va da 19.1 °C a 33°C la temperatura di saturazione andrà da 11.1 °C a 14°C.

Il segnale in uscita dal regolatore T-6 azionerà in sequenza le valvole V-1 e V-2, poste rispettivamente sulla batteria di preriscaldamento e su quella di raffreddamento, ed anche i servomotori D-1, D-2 e

D-3 posti sulle serrande della camera di miscela solo, per questi ultimi, quando la temperatura esterna è inferiore a 12°C.

Il termostato elettrico T-2, posto sul canale dell'aria esterna, eccita la valvola solenoide V-3, posta all'interno del quadro, permettendo al segnale del T-6 di azionare i servomotori delle serrande.

Quando invece la V-3 è diseccitata, e questo avviene solo quando la temperatura esterna è superiore a 12°C., i servo motori non ricevono nessun segnale e ritornano quindi allo stato iniziale e cioè:

- l'espulsione normalmente chiusa;
- il ricircolo normalmente aperto;
- l'aria esterna normalmente chiusa.

Il regolatore T-7, pilotato dal trasmettitore di pressione differenziale P-1, modula i servomotori a pistone dei due ventilatori di mandata e di ricircolo in modo che all'aumentare della pressione di mandata diminuisca la portata agendo sulle serrande DAPÒ dei ventilatori e viceversa fa aumentare la portata quando in ambiente c'è più richiesta d'aria fredda.

Il regolatore T-8, pilotato dal trasmettitore T-1 tramite l'amplificatore C-3 ed il limitatore di segnale C-2, agisce da master ai termostati sub-master ambiente secondo questa legge:

- con temperatura esterna fino a 23°C. la temperatura ambiente sarà di 21°C;
- con temperatura esterna da 23.1°C. a 33°C. la temperatura ambiente andrà da 21.1°C. a 26°C.

CONDIZIONATORE LOCALI CED.

Il condizionatore presenta le stesse caratteristiche di quelli degli uffici pertanto la descrizione già fatta è valida anche in questo caso.

Nel quadro di centralizzazione manca il master T-8 per la variazione della temperatura ambiente.

Per la regolazione a portata variabile, il funzionamento è il seguente:

- La sonda di pressione differenziale P-1 pilota il regolatore T-7 il quale, tramite due pneumo-interruttori inserisce o disinserisce le due velocità del ventilatore di ripresa. Per quanto riguarda invece il ventilatore di mandata il regolatore T-7 interviene per far aumentare o diminuire la portata secondo la richiesta ambiente.

CASSETTE A PORTATA VARIABILE.

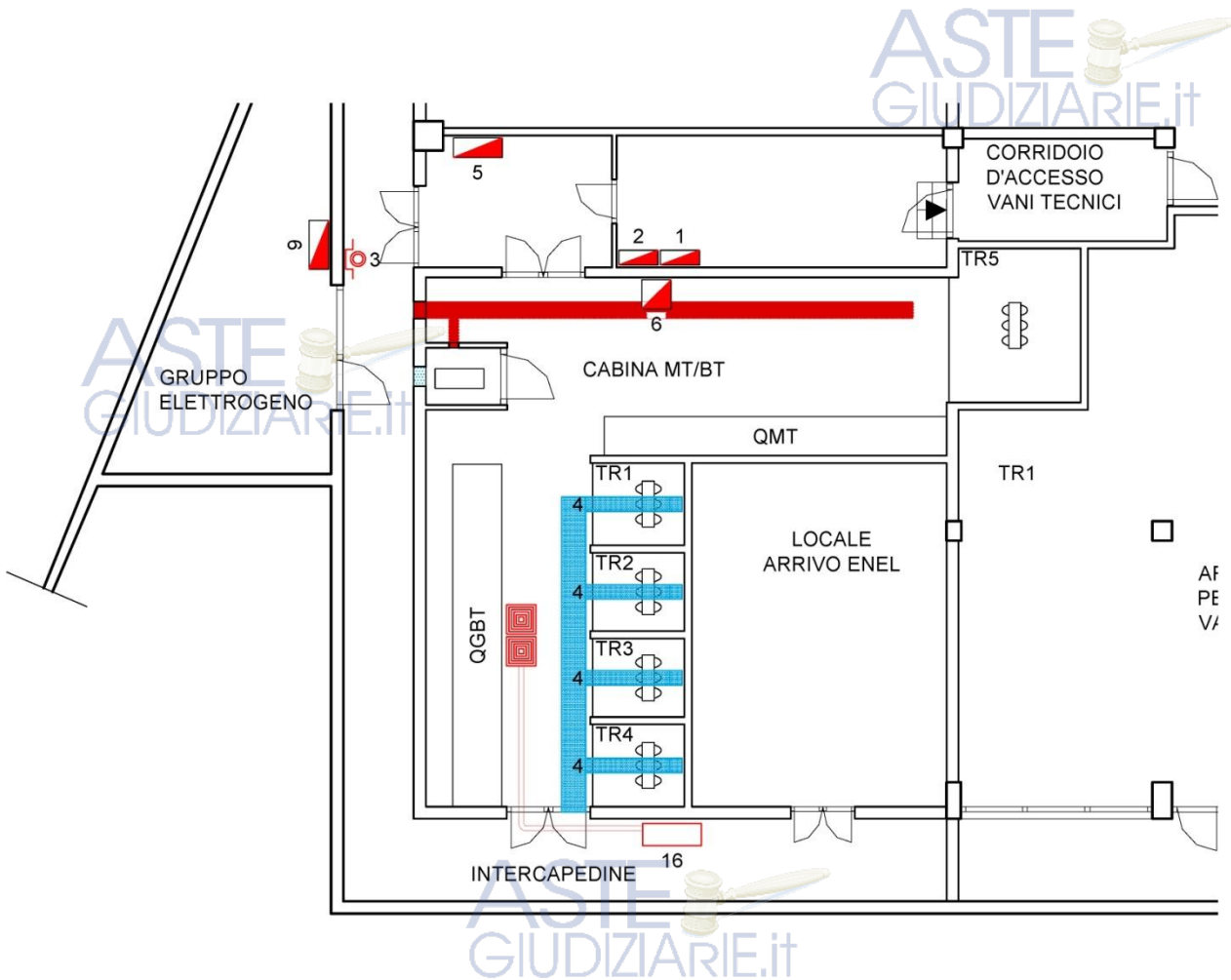
Il termostato sub-master modula in sequenza la valvola a tre vie ed il servocomando a pistone della serranda secondo la legge descritta nel paragrafo dei condizionatori degli uffici.

SPILLAMENTI ACQUA CALDA.

I regolatori T-9, T-10 e T-11 pilotati dalla sonda esterna T-1 tramite gli amplificatori di segnale e dalle rispettive sonde di mandata T-2, T-3 e T-4 regolano le rispettive valvole V-1, V-2 e V-3.

IMPIANTO ELETTRICO

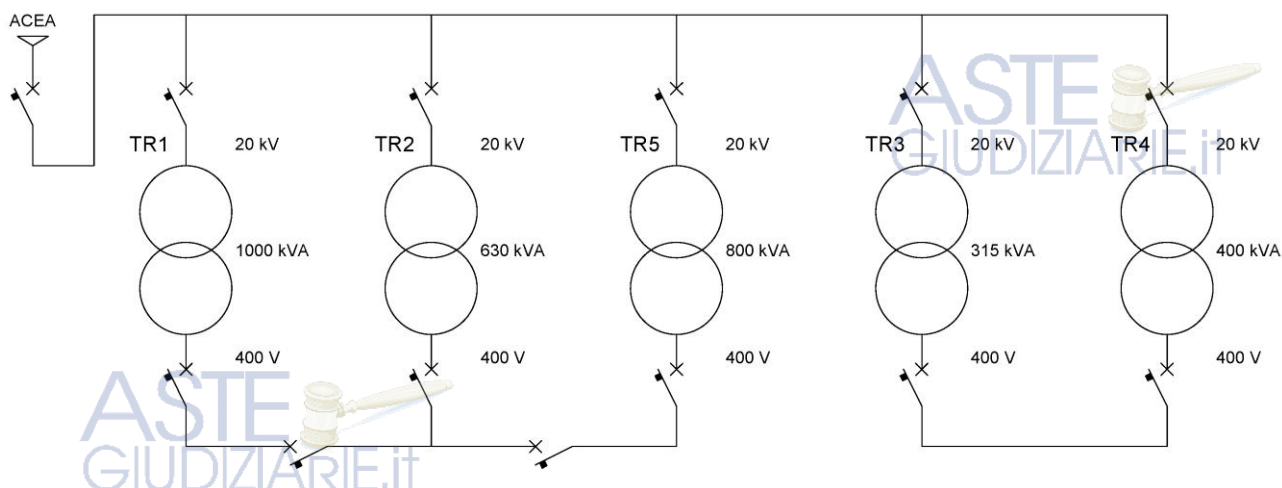
L'energia elettrica è somministrata in bassa tensione in un apposito locale posto al secondo piano seminterrato, l'alimentazione è a 20 kV.



La configurazione della cabina elettrica è la seguente:

Trasformatore	Potenza	Servizio
TR1	1.000 kVA	FM UPS
TR2	630 kVA	FM UPS
TR3	315 kVA	LUCE
TR4	400 kVA	LUCE
TR5	800 kVA	CDZ
	3145 kVA	

E lo schema di funzionamento è il seguente:



Il trafo 3 e 4 sono in parallelo, il trafo 1 e 2 sono in parallelo e all'evenienza (avaria del trafo 1 o 2) si può inserire il congiuntore.

Dal Power Center (QGBT) si alimentano tutti i quadri di secondo livello dei quali si fornisce un elenco dei principali:

- Centro di carico A (quadro elettrico che alimenta tutti i quadri degli uffici dell'edificio A);
- Centro di carico B (quadro elettrico che alimenta tutti i quadri degli uffici dell'edificio B);
- QCFA Quadro centrale frigo Edificio A;
- QCFB Quadro centrale frigo Edificio B;
- Quadro Centrale Antincendio;
- Quadro Centrale idrica;
- Locale UPS;
- QCT Quadro centrale termica.

L'impianto è dotato di un Gruppo Elettrogeno capace di erogare 150 kVA, in caso di mancanza rete rimangono attivi unicamente i servizi principali di illuminazione in quanto la potenza erogata è circa il 5% del totale ed in particolare rimane attiva l'alimentazione dell'UPS.

Non esistendo linee preferenziali che alimentano i quadri dei piani uffici sui quadri che alimentano questi ultimi sono presenti degli sganciatori che distaccano l'alimentazione degli impianti non essenziali.

CABLAGGIO STRUTTURATO

L'edificio è dotato di cablaggio strutturato, gli edifici in elevazione sono alimentati da un armadio Rack ogni due piani e gli armadi sono collegati in fibra ottica, l'impianto allo stato attuale è in grado di servire circa 800 posti lavoro.

IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare sopra descritto risulta così distinto nel Catasto Urbano:

Ditta: - proprietà 1.000/1.000

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza		R(€)
							Mq	Vani	
363	128	20	Via Massimi, 164	S2	C/6	3	724	-	3 253,06
363	128	22	Via Massimi, 164	S2	C/6	3	673	-	3 023,91
363	128	23	Via Massimi, 164	S2	C/6	3	611	-	2 745,33
363	128	24	Via Massimi, 164	S2	C/6	3	659	-	2 961,01
363	128	502	Via Massimi, 164	S2	C/6	5	50	-	307,29
363	128	503	Via Massimi, 164	S2	C/6	4	85	-	447,77
363	128	506	Via Massimi, 164	S2	C/6	3	620	-	2 785,77
363	128	507	Via Massimi, 164	S2	C/6	7	22	-	184,07
363	128	504	Via Massimi, 164	S2	C/6	3	620	-	2 785,77
363	128	505	Via Massimi, 164	S2	C/6	7	20	-	167,33
363	128	508	Via Massimi, 164	S2	C/6	4	400	-	2 107,14
363	128	509	Via Massimi, 164	S2	D/1	-	-	-	208,00
363	128	511	Via Massimi, 158	T	D/8	-	-	-	43 840,00
363	128	512	Via Massimi, 158	1-int. 1A	A/10	4	-	23	24 766,69
363	128	513	Via Massimi, 158	1-int. 2A	A/10	4	-	22	23 689,88
363	128	514	Via Massimi, 158	2-int. 3A	A/10	4	-	23	24 766,69
363	128	515	Via Massimi, 158	2-int. 4A	A/10	4	-	22,5	24 228,28
363	128	516	Via Massimi, 158	3-int. 5A	A/10	4	-	23	24 766,69
363	128	517	Via Massimi, 158	3-int. 6A	A/10	4	-	23	24 766,69
363	128	518	Via Massimi, 158	4-int. 7A	A/10	4	-	24,5	26 381,91
363	128	519	Via Massimi, 158	4-int. 8A	A/10	4	-	22,5	24 228,28
363	128	502	Via Massimi, 158	5-int. 9A	A/10	4	-	23,5	25 305,10
363	128	521	Via Massimi, 158	5-int. 10A	A/10	4	-	22,5	24 228,28
363	128	522	Via Massimi, 158	1-int. 2B	A/10	4	-	18,5	19 951,03
363	128	523	Via Massimi, 158	1-int. 1B	A/10	4	-	24	25 843,50
363	128	524	Via Massimi, 158	2-int. 4B	A/10	4	-	18	19 382,63
363	128	525	Via Massimi, 158	2-int. 3B	A/10	4	-	24	25 843,50
363	128	526	Via Massimi, 158	3-int. 6B	A/10	4	-	16	17 229,00
363	128	527	Via Massimi, 158	3-int. 5B	A/10	4	-	23	24 766,69
363	128	528	Via Massimi, 158	4-int. 8B	A/10	4	-	17	18 305,81
363	128	529	Via Massimi, 158	4-int. 7B	A/10	4	-	25	26 920,32
363	128	533	Via Massimi, 164	S1	A/10	4	-	35	37 688,44
363	128	534	Via Massimi, 164	S1	A/10	4	-	52	55 994,26
363	128	535	Via Massimi, 164	S1	A/10	4	-	52	55 994,26
363	128	501	Via Massimi, 164		Bene comune non censibile				
363	128	510	Via Massimi, 164		Bene comune non censibile				

DOCUMENTAZIONE IN ATTI

È presente presso gli uffici della in l.c.a. la seguente documentazione.

- atto d'obbligo del 24/12/1973 notar L.Cinotti;
- atto d'obbligo del 28/12/1973 notar L.Cinotti;
- atto di compravendita del 30/12/1973 notar L. Cinotti;
- nota di trascrizione ai RRII relativa all'atto di cui sopra;
- atto di compravendita del 21/02/1974 notar L. Cinotti;
- atto di rettifica del 01/04/1974 notar L. Cinotti;
- nota di trascrizione ai Registri Immobiliari relativa all'atto di cui sopra;
- atto d'obbligo del 16/06/1976 notar T. Staderini;
- nota di trascrizione ai RRII della formalità relativa al rogito di cui sopra;
- licenza edilizia n° 136 del 1973 prot. 16494;
- cessione e voltura della licenza edilizia n° 136, n° 82 del 1974 prot. 3487;
- licenza a variante n°170 del 1976;
- concessione n° 11 del 1980 prot 48902 per cambio destinazione d'uso;
- concessione n° 627 del 04712/1986 prot. n. 55929 per cambio di destinazione d'uso;
- certificato di abitabilità n° 375 rilasciato in data 17 /12/1979;
- rappresentazione schematica stato di fatto e titoli abilitativi;
- scrittura privata del 20/01/1986;
- elaborato planimetrico catastale, visura catastale;
- relazione notarile del 30/06/2011

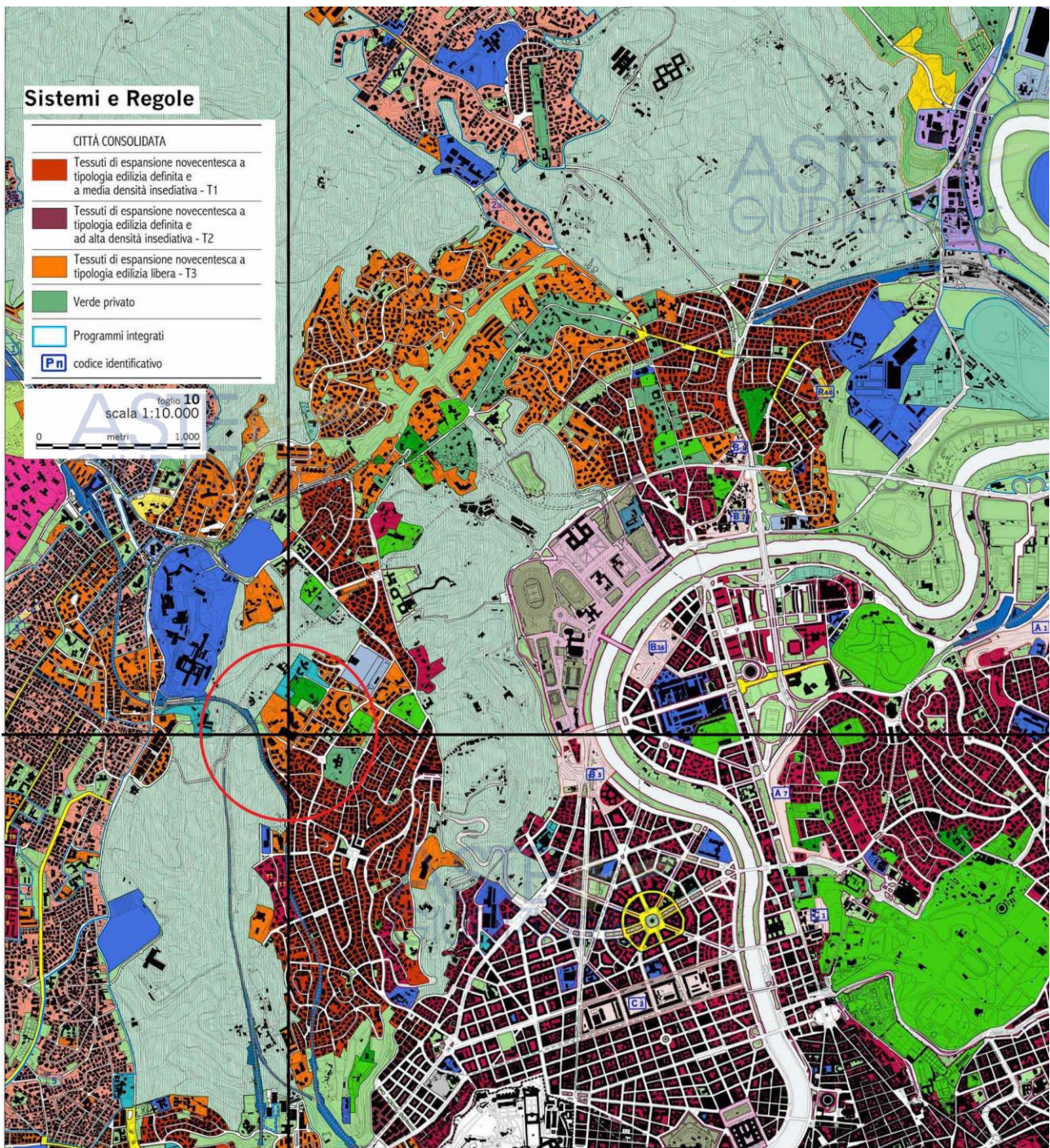
Oltre alle planimetrie del fabbricato in formato elettronico.

ELEMENTI URBANISTICO - EDILIZI E STATO DI DIRITTO.

Il nuovo P.R.G. adottato con delibera della Giunta Comunale n°33/2003 e reso definitivo con approvazione della seduta del 13/02/2008 include il complesso immobiliare in esame nella città consolidata " T3 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera" (vedi allegato 3).

Ho esaminato inoltre la Carta per la Qualità edilizia elaborato G1.10 foglio 10 da cui non emerge che il fabbricato sia censito.

Quindi ribadendo quanto già da Voi conosciuto L'area di sedime del fabbricato ed i terreni di pertinenza ricadono nel sistema insediativo "*Città Consolidata*" - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.



In tali aree è possibile:

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un

- distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento *una tantum* della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Abitative*;
- b) *Commerciali*, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) *Servizi*;
- d) *Turistico-ricettive*, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) *Produttive*, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) *Parcheggi non pertinenti*.

TITOLI ABILITATIVI

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

licenza edilizia n°136 del 1973 prot. 16494;

concessione e voltura della licenza edilizia n° 136, n° 82 del 1974 prot. 3487;

licenza a variante n°170 del 1976.

risulta emesso certificato di abitabilità n° 375 rilasciato in data 17/12/1979;

All'interno del complesso immobiliare sono state apportate modifiche alla originaria destinazione d'uso per le quali sono state istruite le relative pratiche edilizie e ritirate le seguenti concessioni:

- concessione n°11 del 1980 prot 48902 per cambio destinazione d'uso;
- concessione n°627 del 04712/'86 prot. n. 55929 per cambio di destinazione d'uso.

Relativamente allo stato di diritto dalla documentazione pervenuta risulta che:

Con scrittura privata del 20/01/1986 è stata istituita a favore della compagnia

. e suoi dante causa servitù di passaggio sull'area di proprietà della
estesa per complessivi mq 6.350 (Foglio 363 particelle 190/p; 193; 194;
195; 129);

Si evidenzia che secondo il certificato di abitabilità l'edificio oggetto di valutazione è descritto come
insieme di diverse unità immobiliari destinate ad uffici tra loro distinte, oltre i locali accessori le
autorimesse ed i locali tecnici. Anche negli atti catastali gli uffici sono censiti come singole unità
immobiliari di categoria A/10. Quanto sopra in coerenza con la realizzazione - a suo tempo - del
"Centro Direzionale Massimi" da parte della omonima Società proprietaria che l'ha edificato.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Per il complesso immobiliare di via Massimi è stata individuata la "consistenza commerciale
ragguagliata" espressa come somma tra la consistenza lorda commerciale reale delle superfici coperte
e la consistenza commerciale reale delle superfici scoperte, omogeneizzata mediante l'applicazione
di opportuni coefficienti di ragguaglio, adottando, quando possibile, quelli stabiliti dal D.P.R.
n.138/98 ovvero i coefficienti in uso nella prassi estimativa corrente.

Per il calcolo delle diverse consistenze ed utilizzazioni è stato fatto diretto riferimento agli elaborati
grafici forniti dal committente in formato elettronico. E' stata verificata, inoltre, la documentazione
posta agli atti del Catasto Urbano di Roma.

I conteggi sono riportati sinteticamente di seguito in tabella, forniscono il valore complessivo della
consistenza omogeneizzata.

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

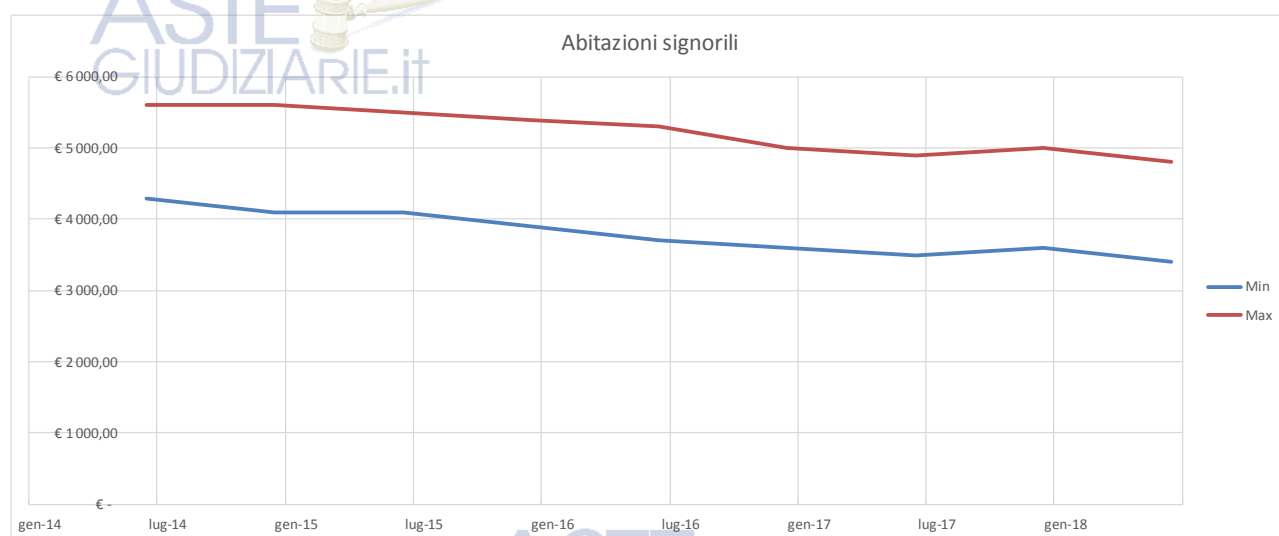
Locali	Destinazione	Superficie (m ²)	n.	K	Superficie ragguagliata (m ²)
Piastra centrale piano terra	atrio, connettivo, corpi scale e ascensori	335,0	1	1,00	335,0
	gruppo bagno	10,0	1	1,00	10,0
	locale portineria e controllo	29,0	1	1,00	29,0
	gruppi bagni	85,4	1	1,00	85,4
	sala mensa	609,7	1	1,00	609,7
	terrazza esclusiva	281,0	1	0,10	28,1
	porticato - pilotis	1 800,0	1	0,15	270,0
					1 367,2

Locali	Destinazione	Superficie (m ²)	n.	K	Superficie raggugiata (m ²)
Piano 1° SS	uffici, ced, locali pertinenziali, gruppi servizi, connettivo	1 438,0	1	0,80	1 150,4
	archivi-depositi, bagni connettivo	2 009,0	1	0,50	1 004,5
	locali tecnici, connettivo ecc. ecc.	595,0	1	-	-
					2 154,9
Piano 2° SS	autorimesse, connettivo, wc	4 162,0	1	0,25	1 040,5
	locali deposito	135,0	1	0,50	67,5
	locali tecnici, locali servizio ecc. ecc.	642,0	1	-	-
					1 108,0
Edificio A Piano Tipo (1;2;3;4)	uffici	975,0	5	1,00	4 875,1
	gruppi bagni	59,0	5	1,00	295,1
	sbarco ascensori	-	-	-	-
	ascensori	-	-	-	-
	piani di copertura	-	-	-	-
Superficie singolo piano					5 170,1
Edificio B Piano Tipo (1;2;3;4)	uffici	880,9	4	1,00	3 523,8
	gruppi bagni	58,6	4	1,00	234,5
	sbarco ascensori	-	-	-	-
	ascensori	-	-	-	-
	piani di copertura	-	-	-	-
Superficie singolo piano					3 758,2
Area scoperta pertinenziale	corti, giardino, zone pavimentate e pedonali, ecc (sup. coperta/scoperta di cui alla stipula del 23/12/82 Notaio Gilardoni. Consistenza al netto dei sedimi e delle aree a parcheggi e manovra)	13 000,0	1	0,05	650,0
					650,0
Totale superficie raggugiata intero compendio					14 208,4

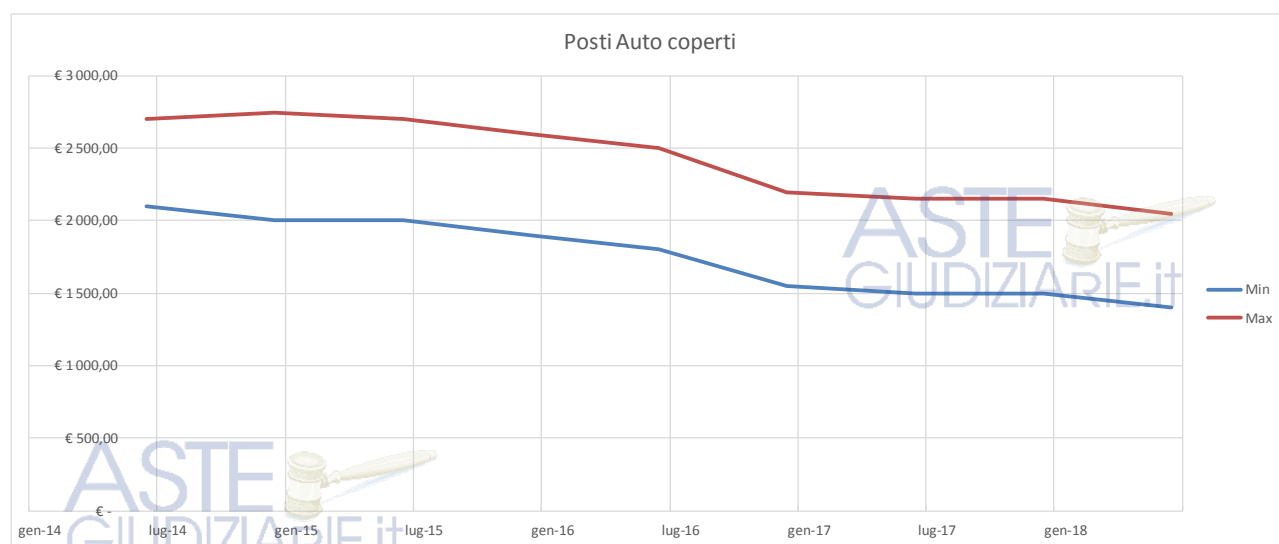
DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Per la determinazione del prezzo di mercato ci si è riferiti alla tabelle dell'OMI che in questi ultimi anni hanno evidenziato una lenta ma continua riduzione del valore del prezzo degli immobili, si riportano qui di seguito i dati estratti dall'OMI con le relative valutazioni.

Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min2	Max3	Superficie (L/N)4	ANNO	SEMESTRE
Abitazioni signorili	NORMALE	€ 4 300,00	€ 5 600,00	L	€ 15,50	€ 20,30	L	2014	30/06/2014
Abitazioni signorili	NORMALE	€ 4 100,00	€ 5 600,00	L	€ 14,80	€ 19,80	L	2014	31/12/2014
Abitazioni signorili	NORMALE	€ 4 100,00	€ 5 500,00	L	€ 14,50	€ 19,30	L	2015	30/06/2015
Abitazioni signorili	NORMALE	€ 3 900,00	€ 5 400,00	L	€ 13,50	€ 18,30	L	2015	31/12/2015
Abitazioni signorili	NORMALE	€ 3 700,00	€ 5 300,00	L	€ 13,30	€ 18,50	L	2016	30/06/2016
Abitazioni signorili	NORMALE	€ 3 600,00	€ 5 000,00	L	€ 12,80	€ 17,80	L	2016	31/12/2016
Abitazioni signorili	NORMALE	€ 3 500,00	€ 4 900,00	L	€ 12,00	€ 17,30	L	2017	30/06/2017
Abitazioni signorili	NORMALE	€ 3 600,00	€ 5 000,00	L	€ 11,00	€ 16,00	L	2017	31/12/2017
Abitazioni signorili	NORMALE	€ 3 400,00	€ 4 800,00	L	€ 10,50	€ 15,00	L	2018	30/06/2018



Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min2	Max3	Superficie (L/N)4	ANNO	SEMESTRE
Posti auto coperti	NORMALE	€ 2 100,00	€ 2 700,00	L	€ 11,00	€ 14,30	L	2014	30/06/2014
Posti auto coperti	NORMALE	€ 2 000,00	€ 2 750,00	L	€ 10,00	€ 13,50	L	2014	31/12/2014
Posti auto coperti	NORMALE	€ 2 000,00	€ 2 700,00	L	€ 9,80	€ 13,00	L	2015	30/06/2015
Posti auto coperti	NORMALE	€ 1 900,00	€ 2 600,00	L	€ 9,30	€ 12,50	L	2015	31/12/2015
Posti auto coperti	NORMALE	€ 1 800,00	€ 2 500,00	L	€ 8,80	€ 12,00	L	2016	30/06/2016
Posti auto coperti	NORMALE	€ 1 550,00	€ 2 200,00	L	€ 7,80	€ 10,80	L	2016	31/12/2016
Posti auto coperti	NORMALE	€ 1 500,00	€ 2 150,00	L	€ 7,30	€ 10,00	L	2017	30/06/2017
Posti auto coperti	NORMALE	€ 1 500,00	€ 2 150,00	L	€ 7,30	€ 10,00	L	2017	31/12/2017
Posti auto coperti	NORMALE	€ 1 400,00	€ 2 050,00	L	€ 6,80	€ 9,50	L	2018	30/06/2018



Sulla base dei dati OMI si sceglie un prezzo più elevato pari a 4.800,00 €/mq

Applicando tale valore alla superficie ragguagliata avremo un valore complessivo di:

€ 68 200 512,00

A tale importo andrebbero detratti i costi necessari alla trasformazione del fabbricato da me precedentemente quantificati in cifra pari a € 21.310.116,00, tale valore andrebbe integrato dall'impegno di spesa per l'ulteriore attività qualificante per l'adeguamento sismico del fabbricato, il sisma sta diventando un fattore a cui l'acquirente è sempre più sensibile.

Su un immobile di tale dimensione l'impegno di spesa è valutabile tra i 3 e i 4 milioni di Euro, in via presuntiva ci si attesta ad un valore più prossimo al minimo pari a € 3.400.000,00 per cui il valore complessivo corretto che ne deriva è:

€ 68 200 512,00 – € 21.310.116,00 – € 3.400.000,00= € 43 490 396,00

Che viene arrotondato a € 43 500 000,00 (diconsi euroquarantatremilionicinquecentomila)

Il tecnico

Dott. Ing. Stefano SAUVE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it