



**PERIZIA DI STIMA**

**Relativa al fabbricato sito in Acilia Dragona (Roma)**

**Viale Enrico Ortolani 179, 181, 191**



---

*Dott. Arch. Antonio Marchitelli*

*Via della Giuliana, 83/a*

*00195 Roma*



## INTRODUZIONE

Il sottoscritto dott. arch. Antonio Marchitelli, con studio in Roma Via della Giuliana, 83/a, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il N° 2528, redige la presente perizia, relativa all'edificio di proprietà della stessa ██████████, sito in Acilia Dragona (Roma), Viale Enrico Ortolani 179, 181, 191.

### 1) REGOLARITA' URBANISTICA

L'area su cui sorge l'edificio ha una destinazione urbanistica L2 (piccole industrie e artigianato), ricadente nell'ex P.P. 11/L Acilia, come da Certificato rilasciato il 21 Novembre 2002 dal Dipartimenti IX **(all. A)**.

Il lotto di terreno è stato costruito l'edificio è di proprietà del Comune di Roma ed è stato concesso in diritto di superficie per 99 anni alla ██████████ da parte del Comune di Roma, Dipartimento VII, Sportello Unico delle Attività Produttive con Determinazione Dirigenziale n. 30 del 2003 **(all.B)**.

La realizzazione dell'edificio è stata autorizzata dal Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n. 113 del 25 Novembre 2004 **(all. C)**.

Nel Novembre 2005 iniziano i lavori che terminano nell'Ottobre 2007.

Successivamente alla fine dei lavori, con protocollo 94348 del 14/10/2009, è stata presentata una DIA, relative ad alcune modifiche relative ad una diversa distribuzione interna. Le opere relative a tale DIA terminano nel Gennaio 2010.

Il fabbricato viene realizzato secondo quanto previsto dal progetto iniziale e le successive varianti senza nessuna eccezione, quindi a tutti gli effetti risulta regolare e sotto il profilo urbanistico.

### 2) REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto rispetta in ogni sua parte le prescrizioni progettuali e le norme del Regolamento Edilizio Comunale.

A riprova di quanto affermato, per il fabbricato in oggetto avente destinazione d'uso industriale, è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità (**all. D**), con regolare Determinazione Dirigenziale del comune di Roma, in data 24 Ottobre 2011, protocollo 79497.

Tale certificato ai sensi del DPR 06/06/2001 di fatto sancisce:

- La regolarità urbanistica di cui al punto precedente.
- La regolarità dell'esecuzione che rispettano la cubatura, i distacchi e quant'altro previsto dal progetto approvato.
- Il pagamento degli oneri di urbanizzazione.
- Il pagamento del oneri relativi al costo di costruzione.
- L'avvenuto collaudo statico.
- L'avvenuto accatastamento.
- La conformità degli impianti alle prescrizioni di legge secondo le dichiarazioni delle imprese installatrici degli stessi di cui all'art.115 del T.U.E.L..
- La prosciugatura dei muri.
- La salubrità degli ambienti.
- L'assenza di barriere architettoniche.

La sofferenza economica della Committenza, intervenuta nella fase finale dell'appalto, ha generato la mancata realizzazione di alcuni piccoli interventi impiantistici, che però, a parere del sottoscritto hanno una scarsa rilevanza ai fini della stima dell'immobile

### **3) SITUAZIONE CATASTALE**

Il fabbricato di che trattasi è censito presso il catasto fabbricati di Roma al foglio 1074, particella 2235, zona 6, categoria D7, rendita catastale € 172.720,00, viale Enrico Ortolani 179, 181, 191, piani S1, T, 1, 2, 3. Variazione nel classamento in atti dal 08/07/2010, protocollo n. RM0829025.

Il lotto su cui sorge il fabbricato in oggetto è distinto in Catasto Terreni al foglio 1074, allegato 825, particella 1506.

#### 4) INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA DEL LOTTO

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto, ricade nel comprensorio di Acilia Dragona, a 50 mt. dallo svincolo con l'Ostiense, ha una forma rettangolare con il lato corto di mt. 57,00 ed il lato lungo di mt. 78,50 per una superficie di mq 4.474,50. E' contraddistinto nella lottizzazione con il n° 45.

Confina: a nord con la ferrovia Roma-Ostia, a est con il lotto n. 44 (edificato), a sud con Via E. Ortolani, a ovest con il lotto 46 (libero).

#### 5) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'EDIFICIO

L'edificio oggetto della presente stima è destinato alla produzione di software, alla gestione di servizi nel campo delle comunicazioni e all'assemblaggio di hardware, quindi l'attività produttiva è riconducibile ad una attività direzionale.

Il fabbricato a pianta rettangolare, copre una superficie di **mq 1.670,79**, con una altezza massima di mt 12,00, è articolato su quattro livelli di cui tre fuori terra e uno seminterrato. Il fabbricato è posizionato in modo da avere sui quattro lati un distacco di mt 12,00 per una cubatura, calcolata dalla quota di campagna alla copertura (solaio compreso), di **mc. 20.049,50**. Le suddette aree di distacco, a meno di quella sulla strada, sono destinate a parcheggi.

La struttura del fabbricato è in c. a. con fondazioni a plinto con cordoli di collegamento, pilastri e travi in c. a. gettato in opera e solai prefabbricati alveolari precompressi calcolati a 600 kg/mq per tutti i piani tranne che per la copertura che, nella zona centrale in corrispondenza dell'area impiantistica, è stata calcolata a 1000 kg/mq.

Le tamponature sono di due tipi: sui lati "lunghi" e sul retro (lato ferrovia) vi sono finestre a "nastro" in vetro e alluminio, con parapetti in mattoncini a faccia vista, mentre sul lato fronte Viale Ortolani vi è una facciata interamente vetrata con struttura in alluminio preverniciato. I vetri in opera su tutte le facciate sono del tipo a bassa emissività, grigio chiaro, in linea con le normative di risparmio energetico.

I quattro angoli dell'edificio comportano dei setti in c.a. conformati a "L", tali setti sono, completamente e per tutta la loro altezza, rivestiti in alluminio preverniciato a doghe orizzontali.

In copertura è stato realizzato un cornicione sempre in alluminio preverniciato, aggettante per oltre 1,5 mt. sul filo delle facciate.

In copertura è sistemata l'area tecnica impianti, delimitata perimetralmente da pannelli di ████████ verniciato per una altezza di mt. 2,00.

Il corpo di fabbrica a quattro campate, prevede la collocazione degli ambienti destinati all'attività produttiva distribuiti lungo il perimetro, serviti da un corridoi anulare mentre la zona centrale è occupata dai servizi igienici e dai archivi/depositi.

L'edificio è dotato di due corpi scala gemelli e quattro ascensori. Le zone dei percorsi verticali sono compartimentate e le porte di accesso a tali zone sono del tipo REI 120, così come le pareti che delimitano tali spazi.

La distribuzione dei percorsi e la fruibilità degli spazi interni ed esterni è studiata secondo i criteri dell'abbattimento di qualsiasi barriera architettonica.

La distribuzione verticale degli impianti avviene attraverso due cavedi baricentrici rispetto al corpo di fabbrica, mentre quella orizzontale è prevista nel controsoffitto dei corridoi.

All'esterno su tre lati sono previsti i parcheggi serviti da due accessi da Viale Ortolani, protetti da cancelli motorizzati. L'area tra l'edificio e viale Ortolani è stata attrezzata a verde con prato ed essenze di pregio (ulivi e alberi da agrumi). Lungo tutto il perimetro è stata piantumata una siepe di Lauro Ceraso.

Sull'accesso pedonale su strada e su quello in corrispondenza dell'atrio sono state previste delle pensiline in cristallo, così come sul retro dell'edificio.

E' stata realizzata una illuminazione perimetrale a lampioni e sull'edificio con apparecchi illuminanti posizionati in modo da illuminare le facciate e gli angoli a "L" dell'edificio.

Il piano rialzato è raggiungibile tramite una doppia rampa larga mt. 1,20 e con una pendenza del 8%; la zona parcheggio per portatori di handicap è delimitata da marciapiedi anch'essi superabili con idonea rampa.

All'interno tutti gli ascensori sono dimensionati secondo la normativa (legge n. 13 del 1989 e successive modificazioni) sulle barriere architettoniche.

Ad ogni piano è previsto un w.c. rispondente alle esigenze dei portatori di handicap; anche le dimensioni delle porte relative a zone accessibili ed ingressi all'edificio rispondono a quanto prescritto nella legge sopra citata.

#### TABELLA RIASSUNTIVA

- Superficie del lotto n. 45 mq. 4.474,5.

- Catasto terreni foglio 1074. Particella 1506, località Acilia-Dragona. Catasto fabbricati foglio 1074, particella 2235, zona 6, categoria D7, rendita catastale € 172.720,00, viale Enrico Ortolani 179, 181, 191, piani S1, T, 1, 2, 3.
- Zona di PRG: L2.
- Cubatura mc 20.049,5.
- Superficie coperta mq. 1.670,79.
- Superficie lorda complessiva mq. 6.683,16 di cui 1.670,79 seminterrata
- Area di progetto da destinare a parcheggio mq. 2.365 di cui mq. 581 al coperto.
- Distacco dalla Ferrovia mt. 12,00
- Distacchi di progetto dai confini mt. 12,00
- Altezza massima del fabbricato mt. 12,00 dal piano di campagna.

#### *.DATI DISTRIBUTIVI*

- **Piano seminterrato.** Superficie lorda mq 1.670,79. Quota di calpestio mt -2,20 rispetto alla quota di campagna indicata dallo 0,00. La quota netta dell'interpiano, calpestio - intradosso solaio, è di mt 3,20, ad reclusione di una zona ribassata, corrispondente al pavimento flottante del piano superiore, che presenta un'altezza pari a mt 3,00.

Il piano è destinato in parte a parcheggio e in parte a magazzino; inoltre sono presenti una zona dedicata ai servizi igienici, ed alcuni locali tecnici relativi ai vari impianti tecnologici a servizio dell'edificio.

Il parcheggio ha una superficie di mq 581 circa ed è dotato di una doppia rampa carrabile di accesso, con un passo di mt 4,00 e una pendenza del 15 %. La zona in oggetto è munita di pareti, soffitto e porte REI 120, nonchè di estintori e del dispositivo antincendio previsto dal relativo progetto.

Il solaio di calpestio è dotato di barriera antivapore con un sottostante vespaio areato realizzato con casseri plastici a perdere.

Lungo il perimetro del fabbricato, ad esclusione della zona delle rampe di accesso al garage, è prevista un'intercapedine ventilata.

- **Piano rialzato.** Superficie lorda mq 1.670,79. Dotato di pavimento flottante negli ambienti destinati a centri di calcolo e di controsoffitto per l'intero piano. La quota di calpestio è di mt 1,30 rispetto alla quota di campagna anche nelle zone dotate di pavimento flottante, grazie al rialzamento di cm 20 della quota di imposta del

corrispondente solaio. La quota dell'interpiano è mt 3,20; nelle zone destinate alle attività produttive la quota netta tra il calpestio del pavimento e l'intradosso della controsoffittatura è di mt 3,00, considerando cm 20 di controsoffitto.

L'intero piano è destinato ad attività produttive ad esclusione dell'atrio e della fascia centrale che ospita a tutti i piani i servizi igienici e locali destinati a depositi o a funzioni accessorie.

- **Piano primo.** Superficie lorda mq 1.670,79. La quota di calpestio è di mt 4,80 rispetto alla quota di campagna. Nelle zone destinate alle attività produttive la quota netta tra il calpestio del pavimento flottante e l'intradosso della controsoffittatura è di mt 3,00.
- **Piano secondo.** Superficie lorda mq 1.670,79. La quota di calpestio è di mt 8,30 rispetto alla quota di campagna.

A questo livello è prevista l'area direzionale che occupa una superficie di circa mq 400,80.

Tale superficie, così come previsto dalle Norme di P.P., è minore del 10% dell'intera area destinata ad attività produttive che assomma a Mq. 4.024,64.

Sia nelle zone destinate alle attività produttive che ad uffici, la quota netta tra il calpestio del pavimento e l'intradosso della controsoffittatura è di mt 3,00.

- **Copertura.** Superficie totale calpestabile mq 1.351,4. Tale livello dell'edificio è completato da un cornicione perimetrale di coronamento e dalla pensilina di copertura della zona di ingresso dell'edificio stesso.

Sulla copertura avviene lo sbarco di uno dei due corpi scala (fronte strada) ed un'area tecnica all'aperto deputata ad ospitare diversi macchinari impiantistici; tale zona è opportunamente mascherata da una struttura leggera in profilati metallici. La quota di calpestio della copertura è mt 11,90. Il solaio è coibentato. Il pavimento è posato su uno strato di guaina impermeabilizzante.

## FINITURE E CARATTERISTICHE

- Tramezzi, in muratura tradizionale, finiti ad intonaco o rivestiti in ceramica.
- Solai, realizzati con predelle calcolati a 600 kg/mq per tutti i piani tranne che per la copertura che nella zona centrale, in corrispondenza dell'area impiantistica è stata calcolata a 1.000 kg/mq.

- Pavimentazioni in gres porcellanato per le zone direzionali, in cemento industriale per il piano seminterrato. All'esterno in asfalto le zone carrabili e in gres porcellanato quelle pedonali.

Al piano rialzato nella zona destinata ai centri di calcolo è previsto un pavimento flottante.

- I controsoffitti nei corridoi e nella prima fascia dell'open space, sono ispezionabile a pannelli di fibra, nelle altre zone sono in cartongesso.
- Le altezze nette interne calcolate dal calpestio all'intradosso della controsoffittatura sono le seguenti:
  - Ambienti destinati ad attività produttive e uffici mt 3,00.
  - Bagni e corridoi mt 2,60.
  - Magazzini e parcheggio coperto mt 3,00.
- La superficie vetrata all'aria libera in corrispondenza delle aree produttive corrisponde ad 1/5 della superficie dell'ambiente.
- Le aperture sulle facciate sono relazionate all'impianto di climatizzazione previsto in tutto l'edificio.
- Tutti i bagni sono dotati di impianto di aerazione forzata convogliata nei pozzi di ventilazione previsti a tale scopo.
- L'area circostante il fabbricato è pavimentata ad esclusione delle aiuole predisposte per la messa a dimora delle alberature.
- Sono stati realizzati due corpi scala di cui uno con finestre ed uno privo di illuminazione naturale diretta. Entrambi sono dotati di idonea ventilazione meccanica.
- Ciascun corpo scala è dotato di due scensori con portata di n. 8 persone ciascuno.
- La recinzione posta lungo i confini è formata da una zoccolatura in c.a. alta cm 40 con sovrapposta una cancellata di mt. 1.80, per una altezza complessiva di mt. 2,20.

## IMPIANTI

### **Impianto idraulico**

L'alimentazione idrica degli impianti tecnici è mantenuto separata dall'acquedotto con un dispositivo disconnettere e due distinti riduttori di pressione.

L'impianto idrico sanitario è realizzato con tubazioni di acciaio zincato per le adduzioni e tubazioni in PEAD per gli scarichi. Le adduzioni sono intercettate per ciascun bagno con apposito rubinetto a cappello.

### **Clima e acqua calda**

L'impianto a servizio dell'edificio è del tipo ad aria primaria e termoconvettori a quattro tubi. L'aria primaria è filtrata e trattata dal punto di vista igrometrico ed è introdotta in proporzione all'affollamento nei singoli ambienti secondo la norma UNI 10339. Ai termoconvettori è affidato il compito di compensare i carichi sensibili invernali ed estivi. L'impianto è costituito da due gruppi refrigeratori posti in copertura a pompa di calore con de surriscaldatore e compressori semiermetici. Da qui il fluido termoconvettore, riscaldato o raffreddato, viene inviato alle unità per il trattamento dell'aria e quindi ai terminali termoconvettori, radiatori posti all'interno degli ambienti. Le canalizzazioni dell'aria trattata sono in lamiera zincata, dimensionate a bassa velocità per evitare rumorosità moleste, con serrande tagliafuoco in corrispondenza delle zone compartimentate. La distribuzione dell'aria negli open space tramite due bocchette di mandata a soffitto, la prima in corrispondenza delle porte di accesso e la seconda "a lama" in corrispondenza delle finestre. Le caratteristiche di tali terminale è tale da non creare correnti moleste.

La centrale termica è costituita da due generatori di calore funzionanti a gas di rete ed è situata in copertura. Ciascun generatore ha una potenza termica nominale di 280 KW. La distribuzione dell'acqua calda è del tipo a circuito primario con spillamento alle utenze.

### **Impianti elettrici**

Gli impianti di illuminazione negli ambienti lavorativi sono di alto valore tecnologico e funzionale, realizzati con armature di illuminazione fluoresecenti adatti agli ambienti con video terminali. E' stata realizzata una rete di lampade di emergenza sui percorsi delle vie di esodo e negli ambienti lavorativi. Tutto l'impianto illuminante è stato realizzato seguendo criteri di massima selettività orizzontale e verticale. In caso di guasto è stato installato un gruppo elettrogeno e gruppo statico di continuità. L'impianto di rilevazione incendi è stato realizzato con rilevatori analogici indirizzati. A ciascun piano sono state installate n. 5 cassette antincendio UNI 45. E' stata realizzata una protezione del volume delle sovratensioni del tipo gabbia di Faraday.

Le utenze privilegiate (rete fonia, centri di calcolo, centrali telefoniche, ascensori, antintrusione, rilevazione incendi) sono alimentate tramite un gruppo statico di continuità (UPS Uninterruptible Power Supply) con una autonomia di 30', in mancanza di rete, l'UPS è alimentato da gruppo elettrogeno.

La fornitura di energia elettrica avviene tramite una cabina MT/BT.

## 6) INDAGINI DI MERCATO



Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

### **Indagini dirette**

Le risultanze delle indagini sopra indicate, effettuate nel mercato della zona di Dragona 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



## 4) INDIVIDUAZIONE DEL VALORE

L'analisi specifica di tutte le caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame nel suo stato, quali dimensioni, destinazione d'uso, tipologia, rifiniture, insieme alle considerazioni sull'ubicazione, sulla accessibilità degli spazi, consente di operare per l'individuazione

specifica del valore. La consistenza della superficie commerciale virtuale, come previsto dalla prassi nel campo estimativo, è rappresentata da quella conseguente all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio alle singole metrature in funzione della loro destinazione d'uso e delle loro caratteristiche, al fine di pervenire alla superficie convenzionale dell'intero compendio immobiliare. Nel caso specifico i coefficienti adottati a tale scopo sono i seguenti:

<i>Piano seminterrato</i>	<i>Coefficiente 0,50</i>
<i>Piani fuori terra</i>	<i>Coefficiente 1,00</i>
<i>Area di pertinenza</i>	<i>Coefficiente 0,10</i>

*Pertanto si ha:*

<b><i>zona ragguagliata</i></b>	<b><i>superficie lorda</i></b>	<b><i>coefficiente</i></b>	<b><i>superficie</i></b>
<i>Piano seminterrato</i>	<i>Mq. 1.670 x</i>	<i>0,50 =</i>	<i>Mq. 835,00</i>
<i>Piani fuori terra</i>	<i>Mq. 5.010 x</i>	<i>1,00 =</i>	<i>Mq. 5.010,00</i>
<i>Area di pertinenza</i>	<i>Mq. 2.803 x</i>	<i>0,10=</i>	<i>Mq. 283,00</i>
<b><i>Totale superficie ragguagliata</i></b>			<b><i>Mq. 6.128,00</i></b>

Tale valore rappresenta la superficie commerciale virtuale complessiva del compendio immobiliare.

## **7) VALUTAZIONE**

Sulla base delle indagini effettuate, **viene adottato il valore unitario minimo dell'Agenzia del Territorio di € 2.300/mq.**

Tale scelta di un valore minimo è riferita soprattutto alle attuali difficoltà del mercato

immobiliare. Infatti pur trattandosi di un edificio nuovo e con caratteristiche tecniche ed architettoniche di alto livello, la crisi generalizzata del mercato immobiliare della zona per edifici con destinazione d'uso analoghe, è un fatto oggettivamente riscontrato.



Pertanto si ottiene il seguente valore:

Mq 6.128 x € 2.300 = € 14.094.000 arrotondato a € 14.100.000

#### 8) CONCLUSIONI



**In riferimento a quanto esposto, il valore dell'immobile nello stato in cui si trova, in riferimento al mercato edilizio attuale, risulta essere di € 14.100.000 (quattordicimilionicentomila).**

Poiché nessuna stima è perfetta tale valore individuato, dipendentemente dall'andamento del mercato immobiliare del momento, può subire un incremento ovvero un decremento del 5 %.

Dott. Arch. Antonio Marchitelli



Roma 3 Maggio 2013

