



Originale

DELIBERAZIONE DEL COMITATO CENTRALE N. 12 del 17-01-2015

Oggetto: AUTORIZZAZIONE A STIPULA ROGITO NOTARILE PER ACQUISTO IMMOBILE DA DESTINARE A NUOVA SEDE

Ufficio Proponente: Ufficio DIREZIONE

Responsabile del Procedimento: CAVALLO MARCO

Responsabile dell'Istruttoria: Santoni Adriana

Il Comitato Centrale della FNOMCeO, riunito a Roma il 17-01-2015;

VISTA la delibera n. 140 del 17 ottobre 2014;

EVIDENZIATO che:

- il costo complessivo annualmente sostenuto dalla FNOMCeO per la locazione degli immobili di proprietà ENPAM ed altri proprietari, siti in Roma piazza Cola di Rienzo 80/A (Piani I – II – III), attualmente utilizzati come propria sede, ha comportato per l'anno 2014 una spesa complessiva di € 303.590,00 non più conveniente a fronte dell'andamento del mercato immobiliare, del costo del danaro e altre variabili, prima tra le altre lo stato di obsolescenza degli attuali locali che richiederebbe un forte impegno economico per il rifacimento, il che rende opportuno procedere all'acquisto di un immobile da destinare a sede di rappresentanza e uffici;
- negli ultimi anni sia il Consiglio Nazionale che il Comitato Centrale hanno più volte espresso l'intento di acquistare un immobile dove trasferire la sede della Federazione, considerata altresì l'opportunità di meglio capitalizzare la spesa locativa;
- a seguito delle manifestazioni di volontà in tal senso espresse dal Consiglio Nazionale nelle riunioni del 7 luglio 2011, del 21 dicembre 2012, del 28 giugno 2013 e del 14 dicembre 2013 è stata attivata un'indagine di mercato che ha portato a verificare innanzitutto la disponibilità dell'ENPAM alla vendita dei propri immobili (piano II e porzione del III) ed altre disponibilità del libero mercato;

CONSIDERATA la decisione del Comitato Centrale del 4 maggio 2013 di affidare al Vice Presidente, al Segretario, al Tesoriere e al Direttore Generale della FNOMCeO l'incarico di valutare le risultanze emerse dalla ricerca di immobili da adibire a sede della Federazione, senza escludere quelli attualmente occupati;

PRESO ATTO che:

- è stata comunque attivata una raccolta di informazioni sugli immobili di interesse della Federazione disponibili sul mercato che ha consentito di individuare un immobile di proprietà della società "PropertyInvest Ferdinando di Savoia srl" sito in Roma, via Ferdinando di Savoia 1, le cui caratteristiche ubicative, strutturali, dimensionali e di autonomia gestionale sono meglio rispondenti alle esigenze di rappresentanza della FNOMCeO e di allocazione dei relativi uffici amministrativi;

- a seguito dei contatti con la "Cushman & Wakefield" quale mandatario ufficialmente indicato dalla società venditrice, la stessa ha manifestato la disponibilità a procedere all'alienazione ed è stata intavolata trattativa per la verifica dell'immobile e la determinazione dell'offerta da proporre alla proprietà;

VISTA la delibera n. 22 del 7 febbraio 2014 con la quale è stato costituito un gruppo di professionisti per una *Due Diligence* relativa allo stato dell'immobile sito in Roma via Ferdinando di Savoia 1, per conto e nell'interesse della Federazione, affidandone il coordinamento all'Avv.to Roberto Longhin del Foro di Torino;

PRESO ATTO delle risultanze della *Due Diligence*, espresse in due relazioni, una per la parte impiantistica a cura dell'ing Cosattini (prot n. 3144 del 19/03/2014) e una per la parte edilizia a cura dell'architetto Scaburri (prot n. 4002 del 10/04/2014), dalle quali risulta che l'immobile è in ottimo stato e in avanzato stato di ristrutturazione, necessitando di modeste opere di completamento delle quali è stata fornita previsione di spesa (all.to 1)

VISTA la propria delibera n. 52 del 28 marzo 2014 con la quale fu deciso di richiedere una valutazione del valore dell'immobile all'Agenzia del Territorio di Roma che ha trasmesso una perizia di stima particolareggiata (*full valuation*), determinando un valore medio di stima dell'immobile sito in Roma Via Ferdinando di Savoia n. 1, alla quale si rinvia quale parte integrale della presente (all.to 2);

CONSIDERATA la trattativa per le vie brevi intercorsa tra la FNOMCeO e il mandatario "Cushman & Wakefield" riguardo alla vendita dell'immobile e verificato che l'immobile sito in Roma via Ferdinando di Savoia n. 1, dopo i sopralluoghi effettuati, corrisponde all'interesse della Federazione di dotarsi di una sede funzionale rispetto alle attività previste e prevedibili dell'Ente e confacente al decoro dell'Istituzione, nonché alla fruibilità correlata ai fini istituzionali;

VERIFICATA la disponibilità di risorse economiche per l'acquisto dell'immobile, in quanto:

- il Comitato Centrale, già nel Bilancio di Previsione anno 2010, ha individuato al Cap. 92 uno specifico stanziamento per l'acquisto di un immobile da destinare a sede di rappresentanza della FNOMCeO;

- nel Bilancio di Previsione anno 2011, 2012 e 2013 è stata reiterata questa intenzione con il mantenimento dello stesso capitolo 92 con specifico stanziamento che si è incrementato nel corso degli anni;

VISTA la delibera n. 124 del 14 novembre 2013 con cui il Comitato Centrale ha disposto di sottoporre all'approvazione del Consiglio Nazionale il Bilancio di previsione anno 2014 nella seduta del 14 dicembre 2013, bilancio approvato con delibera n. 3/2013;

VISTA la delibera n. 156 del 7 novembre 2014 con la quale il Comitato Centrale ha disposto di sottoporre all'approvazione del Consiglio Nazionale il Bilancio di previsione 2015, nel cui capitolo 92 è rinnovata la previsione dello stanziamento per l'acquisto dell'immobile da destinare a sede della Federazione, bilancio approvato nella seduta del Consiglio Nazionale del 5 dicembre 2014 con delibera n. 3/2014;

PRESO ATTO di quanto illustrato dal Presidente in merito alle condizioni di vendita e in particolare in merito al prezzo da corrispondersi anche in ragione della definizione delle clausole del contratto di compravendita a seguito degli incontri condotti con il mediatore ed i legali della controparte;

CONSIDERATO che il prezzo definitivo per l'acquisto dell'immobile sito in Roma via Ferdinando di Savoia 1 è stato concordato in € 8.530.000 a cui vanno aggiunti IVA per € 1.876.600,00 e oneri per imposte e tasse varie pari a € 341.859,40 per un totale di € 10.748.459,40;

VISTA la deliberazione n. 140 del 17 ottobre 2014 con cui è stato attribuito al notaio Luca Giordano del Collegio notarile di Torino l'incarico di procedere al rogito per l'acquisto dell'immobile sito in Roma, via Ferdinando di Savoia 1;

VISTO lo schema dell'atto di compravendita predisposto dal notaio Luca Giordano e le clausole in esso contenute che risultano rispondenti agli indirizzi deliberati dalla Federazione;

RITENUTO congruo il prezzo ultimo concordato e le modalità di corresponsione dello stesso e ritenuto altresì che la FNOMCeO possa pertanto procedere all'acquisto dell'immobile individuato;

DATO ATTO infine che l'acquisto non è soggetto a preventiva autorizzazione dell'Ente di vigilanza (Ministero della Salute);

VISTA la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti allegata (all.to n.3);

ACQUISITI i pareri favorevoli del Tesoriere e del Direttore della FNOMCeO

DELIBERA

1. di confermare quanto espresso nelle proprie precedenti deliberazioni sopracitate nonché la volontà della FNOMCeO di procedere all'acquisto del seguente immobile sito in Roma, via Ferdinando di Savoia 1, attualmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 469 – particella 19 et particella 21, sub. 501 graffate e al Foglio 469 – particella 20 – sub. 501;

2. di autorizzare il Presidente Amedeo Bianco all'acquisto dell'immobile sopra meglio individuato, di proprietà della società "PROPERTY INVEST FERDINANDO DI SAVOIA S.R.L." con sede in Milano, via Tortona n. 25, codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 07843440962, al prezzo definito di 8.530.000 € al netto degli oneri di imposte e tasse varie e onorario del notaio Luca Giordano del Collegio notarile di Torino;

a) di autorizzare il Presidente della FNOMCeO Amedeo Bianco alla sottoscrizione dell'atto notarile di acquisto dell'immobile e a tutti gli adempimenti conseguenti e necessari, secondo lo schema di rogito predisposto dal notaio Luca Giordano;

b) di autorizzare il pagamento del prezzo e delle relative imposte e tasse mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla proprietà ed al notaio, legittimando il direttore Marco Cavallo della FNOMCeO agli ordinativi per l'emissione di tali assegni presso le Banche depositarie delle somme;

c) di stanziare quale spesa presunta per l'acquisto l'importo di € 8.530.000,00 (ottomilionicinquecentotrentamilaeuro/00) da corrispondere a titolo di prezzo e l'importo di € 1.876.600 (unmilioneottocentoseptantaseimilaseicentoeuro/00) da corrispondere a titolo di IVA, nonché l'importo di € 341.859,40 (trecentoquarantunomilaottocentocinquantanoveeuro/40) da corrispondere a titolo di imposte e tasse varie risultando capiente il capitolo 92 del Bilancio di previsione 2015 della Federazione;

d) di confermare l'incarico per la stipula del rogito al notaio Luca Giordano di Vinovo (TO), con studio in Vinovo (TO), Piazza Marconi n. 30, autorizzando il pagamento della relativa parcella professionale nella misura di € 10.000,00 (diecimilaeuro/00) + IVA al 22% da liquidare a presentazione di fattura;

e) di stanziare quale spesa per l'onorario professionale del Notaio l'importo di € 10.000 + € 2.200 per IVA dal capitolo 92.0 del Bilancio di previsione 2015.

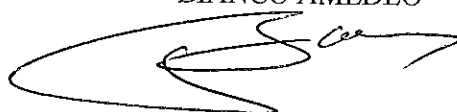
All.ti:

- n. 1 - Previsione di spesa per opere di completamento (doc. 1 impiantistica + doc. 2 edilizia)
- n. 2 - Perizia di stima dell'immobile da parte dell'Agenzia del Territorio
- n. 3 - Relazione del Collegio dei Revisori dei Conti

IL SEGRETARIO
CONTE LUIGI



IL PRESIDENTE
BIANCO AMEDEO



36 aD

**FNOMCEO – Federazione Nazionale
Ordine Medici Chirurghi ed Odontoiatri
COMUNE DI ROMA**

2014/3144-19-03-2014-ARRIVO

- PERIZIA TECNICA -

**IMPIANTI ELETTRICI e MECCANICI
Immobile di Via - ROMA**

*Torino, 14 Marzo 2014
(File: 01-Perizia tecnica 1418 - Rev.3)*

PROGETTO IMPIANTI TERMICI:

Dott. Ing. Raniero COSATTINI
Corso Castelfidardo 9 - 10128 Torino (tel/fax 011/542832)
email: info@cosattini.it



INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DEGLI IMPIANTI.....	3
2.1. Descrizione dell'edificio	3
2.2. La ristrutturazione	4
2.3. Aspetti edili/architettonici:	4
2.4. Impianti elettrici	4
2.5. Impianti speciali	5
2.6. Impianti di condizionamento	6
2.7. Gli impianti idrosanitari	8
3. ANALISI DI DOCUMENTI CONTABILI RINVENUTI IN CANTIERE	9
4. COME PROCEDERE PER IL COMPLETAMENTO E LA VERIFICA DEI LAVORI	10
5. CONCLUSIONI.....	11
6. AGGIORNAMENTI DELLE OFFERTE	12

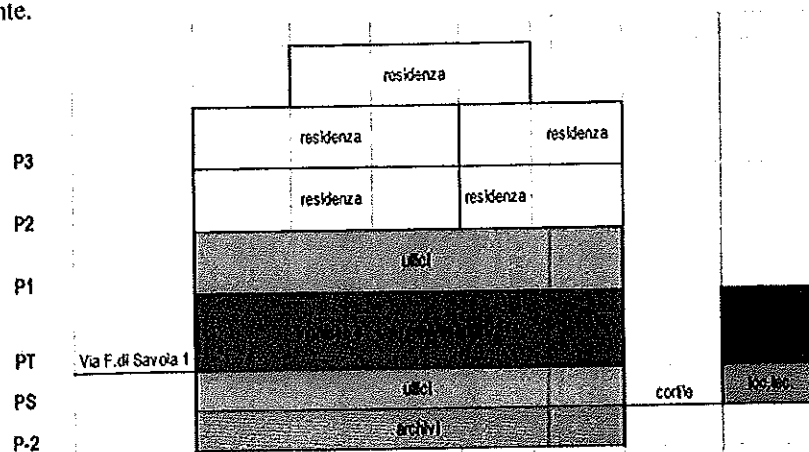
1. PREMESSA

La Federazione Nazionale dei Medici Chirurghi ed Odontoiatri ha richiesto al sottoscritto la valutazione tecnica economica preliminare sullo stato degli impianti (meccanici ed elettrici) presenti nell'immobile di Via Ferdinando di Savoia 1, Roma), finalizzata alla definizione del prezzo di acquisto dell'immobile stesso.

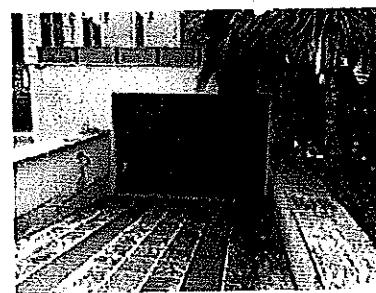
2. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DEGLI IMPIANTI

2.1. Descrizione dell'edificio

Immobile lussuoso, adiacente Piazza del Popolo, la Villa si estende su 7 livelli, di cui i primi 4 inferiori oggetto di compravendita (colorati) adibiti ad archivi, uffici e sale di rappresentanze; gli ulteriori 3 livelli sono adibiti a residenze, con accesso da separato ingresso e facenti capo al condominio adiacente, con centrale termica differente.



Un garage per due posti auto (in centro cortile) è di pertinenza della zona suddetta; al di sotto con accesso dal cortile sono ubicate le centrali tecnologiche per caldaia e per condizionamento (gruppo frigorifero, collettori di distribuzione e Uta)



[Handwritten signature]

2.2. La ristrutturazione

La ristrutturazione è iniziata nel 2005 ed è terminata nel periodo Feb-Mar 2006: era stata curata da:

- Progettazione: CMR (Mi)
- Committente: Magiste spa
DL: Ing. Dimarco
Resp.Cantiere: Geom. Michelangeli
- Impresa edile: Seal Costruzioni
- Arredi: Ermini Adone (Fi)
- Impianti elettrici: Fucili Impianti snc (Roma)
- Impianti meccanici: Cosmoterm spa (Mi) in liquidazione
- Subapp. Meccanico: ITIC srl/G.Luca Damato (Roma)



In cantiere sono stati rinvenuti parte degli atti amministrativi/contabili connessi con i lavori eseguite dalle ditte presenti in cantiere.

2.3. Aspetti edili/architettonici:

Si rimanda alla Perizia parallela dell'Arch. Schiburri. Si evidenzia unicamente che le opere di arredo (finestre, controsoffitti, stucchi, opere di falegnameria in particolare i copri fancoil) sono state eseguite dalla Ditta Ermini Adone di Firenze; in particolare per le connessioni con gli impianti tecnologici, è stato osservato che

- i serramenti di buona qualità offrono però prestazioni scadenti ai fini del risparmio energetico (vetro singolo (verificare sostituzione della vetrata con vetro camera basso emissivo); le persiane esterne sono da ristrutturare; alcuni serramenti sono dotati di persiana avvolgibile elettrica;
- i cassonetti di copertura di maggior parte dei fan coil sono stati mal progettati ed eseguiti, impedendo all'aria dell'impianto di condizionamento di fuoriuscire verso l'ambiente; spostare i fancoil o modificare i cassonetti.

2.4. Impianti elettrici

Dal quadro generale di media tensione, installato nel locale tecnico al secondo interrato in prossimità dei trasformatori, sono alimentati i quattro quadri generali di piano ed i quadri Utenze Tecnologiche.

I quadri generali di piano alimentano tutte le utenze di illuminazione, forza motrice e speciali.

L'impianto elettrico della villa è derivato in media tensione con distribuzione del neutro del tipo TN-S.

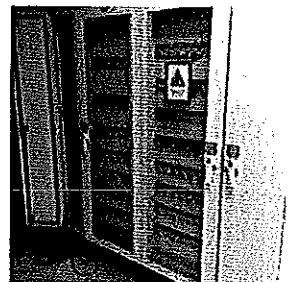
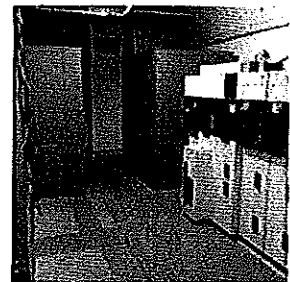
La *Cabina elettrica* installata al piano secondo interrato, risulta, composta da due trasformatori in resina da 160 kVA l'uno, con tensione di alimentazione 22000/400 V.

L'impianto è inoltre dotato di un rifasatore automatico per correggere lo sfasamento di energia attiva con quella reattiva e mantenere i valori, richiesti dall'ente erogatore, del fattore di potenza.

I circuiti elettrici primari di alimentazione sono realizzati in cavi multipolari tipo FG7OR con isolamento butilico non propagante l'incendio e posati in canaline asolate passanti in cavedi.

I circuiti elettrici secondari e terminali sono realizzati con cavi unipolari senza guaina con isolamento in PVC non propagante l'incendio (norma CEI 20-22). I circuiti secondari sono prevalentemente passanti in tubazioni in PVC di tipo corrugato pesante (a posa sottotraccia e/o sottopavimento) e/o in tubazioni in PVC rigide posate in vista nelle zone tecniche.

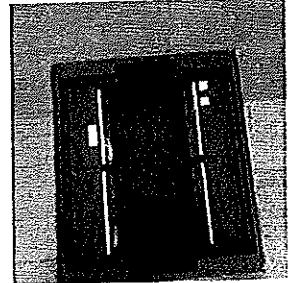
L'impianto di *illuminazione ordinaria* è gestito da interruttori locali tipo unipolare e deviatori, l'alimentazione è derivata direttamente dal quadro di piano di riferimento.



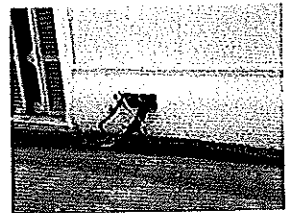
[Handwritten signature]

Nei locali dove sono state installate lampade a sospensione, la doppia accensione è realizzata in maniera separata sia per l'illuminazione diretta che per l'illuminazione indiretta.
I corpi *illuminanti di emergenza* sono del tipo autoalimentato con batteria a tampone per autonomia pari a 120 min e autotest.

L'impianto di distribuzione *forza motrice* è composto da gruppi prese a parete con moduli tipo "P30 schuko" universale e prese 10/16 bipasso.
Dove è presente il pavimento flottante sono state installate delle torrette a scomparsa con due prese tipo "P30 schuko" e due prese 10/16 "bipasso"



Si verifica che limitata quota parte degli impianti è ancora da realizzare sia per l'illuminazione/FM che per gli impianti speciali.



2.5. Impianti speciali

Tutta la struttura risulta dotata di *cablaggio strutturato*, a detta dell'installatore, con cavo UTP cat.5 che è idoneo al solo passaggio dati mentre a livello progettuale era stata richiesta la categoria 6 atta a essere utilizzata anche per la telefonia.

Tutto l'impianto di cablaggio strutturato è attestato sugli armadi rack posizionati al piano interrato.

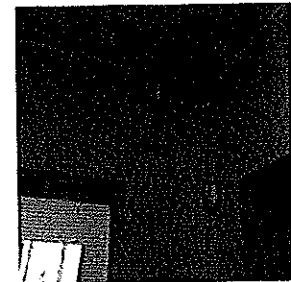
Le alimentazioni delle utenze installate all'interno degli armadi sono derivate da ups di supporto.

Dove è presente il pavimento flottante sono state installate delle torrette a scomparsa con due prese dati RJ45 cat 5 negli altri ambienti privi di pavimento flottante sono stati installati gruppi prese dati a parete.

E' presente un impianto di *rivelazione incendi* con centrale di allarme a microprocessore di tipo analogico posizionata al piano primo interrato.

In ogni ambiente è stato inserito un rivelatore di fumo o a soffitto o a parete; nei locali ove presenti controsoffitti o pavimenti flottanti si presume che, come da progetto, siano stati inseriti rivelatori con riporto ottico della segnalazione (da verificare con l'installatore).

Nei corridoi e nelle zone comuni sono stati installati pulsanti manuali di segnalazione allarme incendi e pannelli ottico-acustici per l'individuazione dell'allarme.



Per tutto il perimetro della villa sono installate *telecamere a circuito chiuso* tipo "dome" con possibilità di ottica a 360° C. Nei corridoi sono state previste telecamere in bianco e nero ad alta risoluzione unidirezionali sempre sottese allo stesso circuito. Il sistema TVCC è controllato tramite PC dedicati che sono posizionati in zona controllata. E' da verificare dato il costo delle singole telecamere l'esatto numero mancante rispetto al progetto.

E' inoltre installato un *impianto antintrusione* anch'esso controllato da postazione pc e centralina a microprocessore a 4 zone la cui completezza deve essere verificata ulteriormente secondo capitolato.

Ad ogni finestra sono stati cablati dei contatti magnetici per la segnalazione di apertura porta al sistema e in ogni ambiente dei rivelatori volumetrici.

Nel capitolato elettrico è previsto il sistema di *supervisione BMS* degli impianti elettrici e di condizionamento anch'esso da verificare ulteriormente nella sua completezza e funzionalità. Sull'impianto di condizionamento è stato verificato che i componenti sono di marca "Sautern" collegati con cavo bus ma non tutti sono propriamente collegati. Resta da definire se procedere o meno col completamento del sistema stesso in base alla valutazione economica da parte del futuro installatore.

In sintesi gli impianti speciali presenti possono riassumersi in

- Rivelazione incendi
- Impianto Sicurezza
- Controllo accessi
- TVCC
- Motorizz. Serramenti PI
- Predisposizione TV HiFi
- TV terrestre e satellitare
- Gestione luci e serrande
- Fonia e dati
- Impianto di supervisione BMS

Completamento dei lavori:

1. disegni as built
2. corpi illuminanti, placche, frutti, interruttori e componentistica per impianti speciali sopra citati(ove mancanti)
3. assistenza agli impianti meccanici: allacciamento del sistema di supervisione Sauter
4. collaudi separati per luce/FM ed impianti speciali (antintrusione; rivelazione incendi; allarme, diffusione sonora, trasmissione dati, sistema di supervisione etc);
5. denuncia di terra
6. documentazione finale cartacea ed informatica (file pdf)
7. certificazioni di legge (D.M. 37/08) e prestazionali rete dati.
8. manuali di uso e manutenzione, programma d'intervento e registro

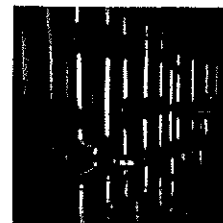
2.6. Impianti di condizionamento

L'impianto è del tipo fancoil ed aria primaria

La *Centrale Termica* risulta sottostante la piccola autorimessa, composta da caldaia Baltur a gas (targa non presente), condensazione, con 4 moduli in cascata, sistema di evacuazione fumi in canna rigida di acciaio inox sfociante direttamente su tetto, con percorso esterno in facciata lato cortile.

La *Centrale Frigorifera* è situata nel limitrofo locale sottostante il passaggio carrabile verso l'autorimessa; gruppo frigorifero Blue Box di condensato ad aria mediante ventilatori centrifughi (targa non presente). Il gruppo frigo non è stato mai avviato ed è privo di silenzianti per aspirazione ed espulsione aria di raffreddamento.

Nello stesso locale sono ubicati i collettori di distribuzione dei fluidi (caldi e freddi) con i relativi gruppi di pompaggio e l'*Unità di Trattamento Aria* (UTA) della Ditta Sital Clima, portata 10.000 mc/h; la macchina a sviluppo orizzontale è costituita da



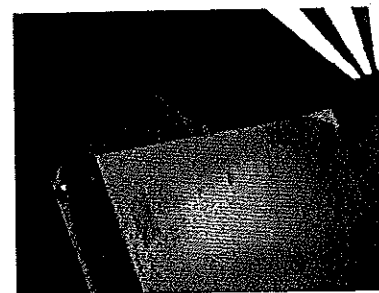
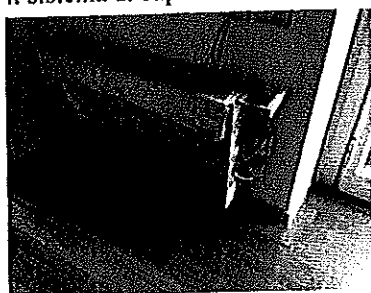
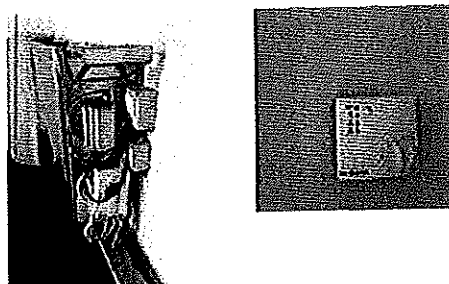
[Handwritten signature]

doppio ventilatore (mandata e ripresa) camera a tre serrande, filtrazione, sequenza di sezione di preriscaldamento, raffreddamento, umidificazione con acqua a perdere e postriscaldamento.

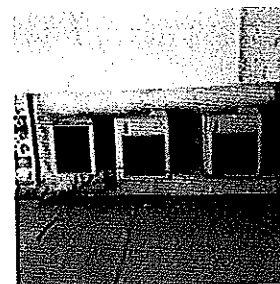
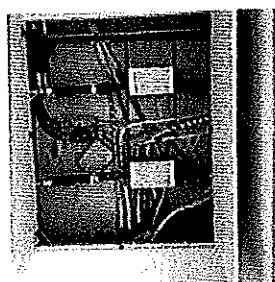
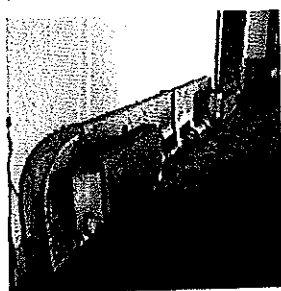
Le centrali suddette appaiono finite pronte ad essere accese.



L'impianto fancoil è del tipo a due tubi, prevalentemente verticali da incasso in mobile ligneo realizzato su misura; parte dei fancoil (p.1°) sono stati dotati di elettrovalvola a due vie e di regolatore digitale, idoneo ad essere interfacciato con sistema di supervisione (marca Sauter); altri fancoil invece sono privi di detta regolazione. Mancano molti mobiletti di copertura e quelli eseguiti non consentono una corretta diffusione dell'aria, per mancanza di canotti metallici di convogliamento. Necessario definire (in base al prezzo) se completare o meno il sistema di supervisione



Al piano terreno ed al piano primo alcune zone sono servite da impianto Daikin mod. VRV II, R410, a recupero di calore (con 2 unità esterne REYQ 10M 7W1B ubicate su copertura garage), in modo da poter essere utilizzate oltre l'orario di funzionamento delle centrali principali; le unità interne garantiscono alte prestazioni sia in estate che in inverno; ulteriori split sistem sono stati previsti per locali con quadri elettrici ai piani interrati. Detti impianti sono ancora aggiornati (gas regolare), sebbene la versione II sia tecnologia superata dalla odierna versione IV



Per il salone di rappresentanza è necessario definire il progetto degli arredi, oltre che il tipo di utilizzo.

Completamento dei lavori:

1. disegni as built
2. elettrovalvole di regolazione fancoil e regolatori digitali (ove mancanti)
3. sistema di supervisione impianti meccanici
4. silenziatori per gruppo frigo
5. canotti metallici per convogliamento aria fancoil
6. bocchette varie
7. valvolame vario; termostati ambiente (ove mancanti)
8. avviamento delle centrali e collaudo funzionale delle stesse
9. collaudo in pressione per reti idrauliche
10. tarature e prove di portata dell'aria
11. prove di funzionamento della regolazione automatica (in particolare per uta e per fan coil)
12. denuncia VVF, INAIL
13. documentazione finale cartacea ed informatica (file pdf)
14. certificazioni di legge (D.M. 37/08).
15. manuale di manutenzione, programma d'intervento e registro

2.7. Gli Impianti Idrosanitari

Non è stata prestata particolare attenzione all'impianto idrosanitario; tutti i bagni risultano completati, con apparecchi e rubinetterie di ottima qualità e design. Impianti non attivi.

3. ANALISI DI DOCUMENTI CONTABILI RINVENUTI IN CANTIERE

Contratto Impianti Elettrici e Speciali		
Appaltatore FUCILI Impianti snc (Roma)		
Importo base	€ 288 900,00	lug-05
Integrazione 1	€ 32 000,00	ott-05
Integrazione 2	€ 55 480,00	feb-06
Importo totale	€ 376 380,00	
Importo SAL 7 del 31/01/2006	€ 255 200,00	68%

Contratto Impianti Meccanici		
Appaltatore COSMOTERM Italiana spa (MI)		
Importo base	€ 276 000,00	lug-05
Integrazione 1	€ 34 110,00	ott-05
Integrazione 2	€ 30 610,00	feb-06
Importo totale	€ 340 720,00	
Importo SAL 6 del 31/12/2005	€ 218 500,00	64%

In realtà gli ultimi stati di avanzamento risalgono al periodo di Maggio 2006, ovvero con una maggiore % di avanzamento lavori; a detta degli installatori entrambi gli impianti sono completi per circa l'85% ovvero, a nostro avviso, un importo presunto mancante cautelativo di circa 150.000 euro. Rimangono incertezze sulle quantità installate (se ancora presenti o sottratte), per componenti d'impianto installati e danneggiatisi nel tempo per mancanza di manutenzione ed in fine per i componenti che potrebbero creare problemi (ad esempio il rumore del gruppo frigorifero).

4. COME PROCEDERE PER IL COMPLETAMENTO E LA VERIFICA DEI LAVORI

Inizialmente era stato prospettato dai consulenti Cushman & Wakefield l'affidamento della progettazione delle opere di completamento alla Società di Progettazione CMR di Milano, in modo da disporre di un capitolato d'appalto per il completamento dei lavori.

Ho contattato direttamente le due società impiantistiche prima citate ed entrambe hanno manifestato la volontà di completare le opere. Hanno riferito che indicativamente gli impianti sono pronti per essere accesi, salve le verifiche del caso e la possibilità che alcuni componenti elettromeccanici possano non funzionare con necessità di sostituzione.

A loro dire, lo stato d'avanzamento dei lavori dovrebbe essere prossimo all'85-90%

Le ditte ovviamente hanno tutta la documentazione progettuale, i manuali tecnici e le certificazioni pressoché pronte, mentre altre imprese dovrebbero impiegare maggior tempo a comprendere lo stato del sistema, completarlo e dare le giuste garanzie.

Sotto queste considerazioni, la redazione di un capitolato quindi potrebbe essere un inutile perdita di tempo, anche perché risulterebbe inutile una gara d'appalto per il completamento delle opere. Resta comunque da definire il prezzo, le clausole contrattuali, i tempi completamento lavori e collaudi nonché i tempi di erogazione delle cifre pattuite.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'affidamento dei lavori alle responsabilità di sicurezza del cantiere e coordinamento dei lavori stessi, perché potrebbe essere necessario sia la redazione del Piano di Sicurezza sia la nomina del Responsabile della Sicurezza (dipendendo questo aspetto dall'entità dei lavori di modifica necessari per adeguare gli ambienti alle esigenze specifiche del Committente FNOMCEO; ad esempio saranno da definire le nuove postazioni di lavoro e le modifiche alla rete di trasmissione dati e telefonia).

L'approccio al problema del completamento dei lavori, l'avviamento degli impianti, la verifica del corretto funzionamento con il recupero di tutte le certificazioni e garanzie potrebbe essere affrontato con una richiesta d'offerta (richiesta il più possibile dettagliata) alle due ditte impiantistiche, la Fucili (impianti elettrici) e la ITIC (impianti di condizionamento). L'offerta dovrà comprendere come già detto la garanzia sul funzionamento e la consegna dei documenti finali. Dovranno essere esclusi inizialmente i materiali già installati, accettando però l'eventualità che potrebbero al momento dell'attivazione risultare non funzionanti. Per tutto quanto non contemplato nelle offerte dei due fornitori, potrebbe essere utilizzato il Computo Metrico Estimativo del 2005, su cui applicare una concordata percentuale di aumento oppure un Prezziario Regionale.

In seconda fase, controllati i prezzi e definite le opere indicate dalle imprese, si dovrebbe concordare le tempistiche dettagliate di intervento fino alla consegna dell'immobile e quindi firmare il contratto con le citate clausole. Sempre che non occorra definire nuovi più impegnativi lavori.

Dovrebbe essere definito la figura del collaudatore dei lavori in corso d'opera (i controlli settimanali sull'esecuzione possono facilmente essere eseguiti dal personale FNOMCEO di Roma, in quanto si tratta di facili finiture) per attestare le prove in contraddittorio con gli installatori.

Infine si evidenzia l'importanza di richiedere subito agli installatori offerta per Manutenzione Ordinaria con contratto biennale.

5. CONCLUSIONI

La Villa è in ottimo stato in elevato avanzamento di ristrutturazione; indipendentemente dagli importi economici relativa al valore immobiliare, si evidenzia che dal punti di vista impiantistico le opere da eseguire rappresentano un valore di ordine di grandezza intorno a € 150.000, con possibilità di ridurre la spesa a discapito di alcuni impianti più o meno importanti o dispensabili.

Le valutazioni economiche delle imprese sono più basse pari a € 56.000+Iva per la parte elettrica e € 35.000 + Iva per la parte meccanica (è necessario definire se l'Iva possa essere applicata al 10 o al 22%) ed in ogni caso prevedere come segnalato dalle ditte la possibilità che alcuni componenti risultino da sostituire. Per questi motivi è prudente prevedere uno stanziamento nella misura indicata.

Sono stati chiesti approfondimenti economici alle Imprese che hanno già lavorato, le più titolate a completare con successo quanto fino ad oggi già realizzato, fornendo le certificazioni esaustive del caso.



(fine)

6. AGGIORNAMENTI DELLE OFFERTE

In data 7/03/2014 era stato specificato dal sottoscritto alle Ditte Fucili Impianti Elettrici e ITIC Srl Impianti Termici (entrambe di Roma, già affidatarie dei reciproci impianti tecnologici nell'immobile della presente perizia) come organizzare la loro risposta alla richiesta di preventivo opere a finire:

Si richiede cortesemente un computo metrico relativo ai lavori di completamento ed avviamento degli impianti meccanici ed impianti elettrici, con le seguenti note:

- A) Stima delle opere mancanti al completamento dell'Appalto (Meccanico/Elettrico):
- 1 € + Iva, desunto dal Computo Metrico Estimativo allegato all'ultimo SAL percepito.
 - 2 Eventuale incremento % del... per attualizzazione valori economici.
 - 3 Allegare computo con i prezzi unitari, che serviranno per quantificare in contraddittorio le opere da completare, prima dell'affidamento lavori.
 - 4 Eventuali componenti non più presenti in cantiere (non rinvenuti), saranno aggiunti e corrisposti in base ai prezzi unitari esposti.
- B) Stima dei costi per avviamenti collaudi e certificazioni
- 5 €+ Iva; l'importo esposto, sebbene in parte già previsto nei prezzi percepiti e da percepire, risulta aggiuntivo per le verifiche necessarie prima della ripresa dell'attività;
- C) Stima sommaria dei componenti che potrebbero risultare da sostituire: la stima ha lo scopo di far stanziare delle somme ma i componenti saranno soggetti a verifica preliminare in contraddittorio
- 6 €+ Iva per ...
- D) Cronogramma dei lavori (indicativo)
- E) Pagamenti (indicativo)

Le ditte sopra citate hanno risposto con i preventivi allegati in modo coerente con la richiesta e con i seguenti importi

Ditta Fucili Impianti Elettrici Snc

Stima opere mancanti secondo appalto precedente	€ 44 479,97	+Iva
Incremento % dei prezzi unitari 2005 per componenti mancanti	15%	+Iva
Allagato Computo Estimativo Contrattuale 2005	€ 381 792,24	+Iva
Costi avviamenti e collaudi (maggiori oneri rispetto al contratto)	€ 2 000,00	+Iva
Stima sommaria componenti con probabilità di sostituzione	€ 9 200,00	+Iva
Cronogramma: per controlli e stesura contratto	15 gg	
Cronogramma: per completamento lavori	3 mesi	da ordine
Pagamenti: 20% acconto; 70% Sal; 10% collaudo		

Ditta ITIC Srl Impianti Meccanici

Stima opere mancanti secondo appalto precedente	€ 22 000,00	+Iva
Incremento % dei prezzi unitari 2005 per componenti mancanti	18%	+Iva
Allagato Computo Estimativo Contrattuale 2005	€ 324 000,00	+Iva
Costi avviamenti e collaudi (maggiori oneri rispetto al contratto)	€ 0,00	+Iva
Stima sommaria componenti con probabilità di sostituzione	€ 9 450,00	+Iva
Cronogramma: per controlli e stesura contratto	15 gg	
Cronogramma: per completamento lavori	2 mesi	da ordine
Pagamenti: non specificati		

P E R I Z I A T E C N I C A

Oggetto: relazione tecnica in materia Urbanistica – Architettonica
 Immobile In Roma Via Ferdinando di Savoia n°1 angolo Via Principessa Clotilde

Committente: FNOMCeO – Federazione Medici Chirurghi ed Odontoiatri Roma

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Premessa

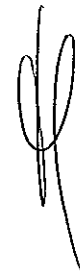
La presente perizia tecnica relaziona i seguenti aspetti dell'immobile in oggetto:

- punto 1) valutazione in materia urbanistica – architettonica, della documentazione tecnica (titoli edilizi rilasciati – autorizzati) a disposizione;
- punto 2) le condizioni attuali delle parti dell'immobile con particolare riferimento alle opere mancanti per il suo utilizzo; finalizzata alla definizione dei valori economici utili all'acquisto dell'immobile in oggetto;
- punto 3) opere esistenti "extra" in relazione al futuro impiego dell'immobile;
- punto 4) analisi della procedura da seguire per conferire all'acquisto dell'immobile.

Descrizione punto 1 con riferimento alla documentazione visionata:

- 1.1 le pratiche edilizie (DIA) autorizzate ed eseguite in particolare DIA del 02/08/2005 n°55609 di protocollo variante alla DIA del 24/03/2005 n°21132 di protocollo, non rappresentato lo stato di fatto, in quanto si evidenziano lavori non eseguiti, in difformità e diversi da quelli concessi;
- 1.2 non esiste il certificato di agibilità a seguito delle pratiche edilizie (DIA) di cui sopra, e la documentazione tecnica di completezza richiesta nei termini di Legge in materia;
- 1.3 la documentazione catastale risulta non corrispondente all'esistente, segue la dinamica del precedente punto 1.2;
- 1.4 le certificazioni nei termini delle Leggi in materia sono assenti;
- 1.5 per gli impianti di elevazione (ascensori) non esiste documentazione e collaudo;
- 1.6 l'immobile non è predisposto all'ingresso di persone diversamente abili.

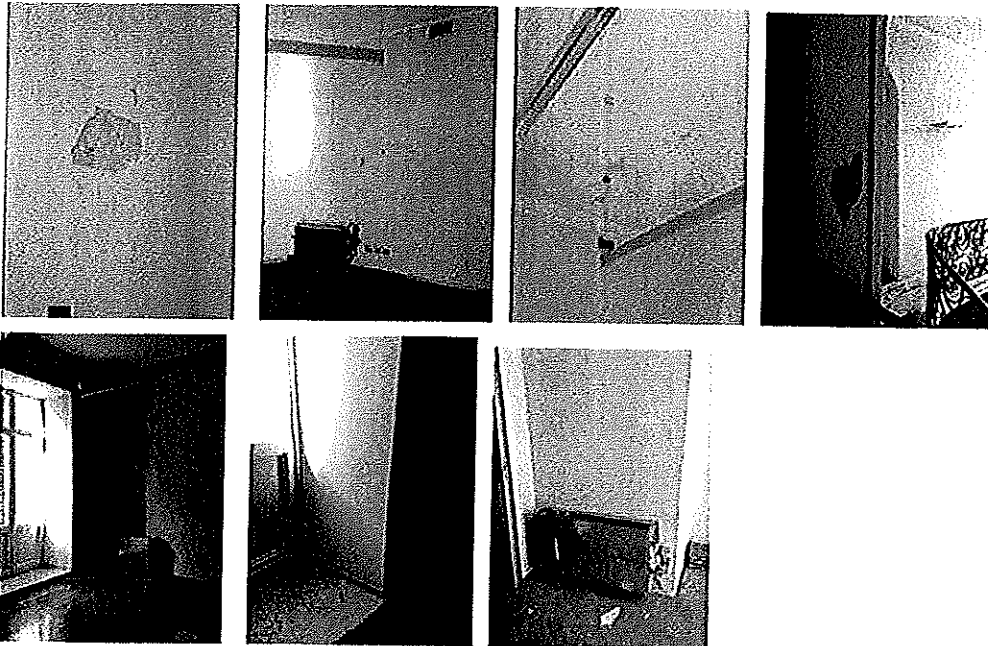
2014/4002-10-04-2014-ARRIVO



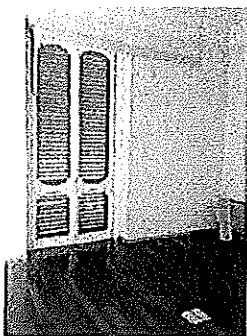
Descrizione punto 2 stato attuale immobile:

2.1 OPERE INTERNE

2.1.1 verniciatura vani ambienti Interni = eseguita non a regola d'arte con evidenti e diffusi punti di sollevamento e sfogliatura del materiale per carenza di preparazione e adeguato fissaggio alle pareti, si evidenziano distaccamento dell'intonaco delle pareti e soffitti in alcuni punti;



2.1.2 serramenti perimetrali lati esterni = mancano le maniglie nella quasi totalità (presenti al sopralluogo solo n°4);

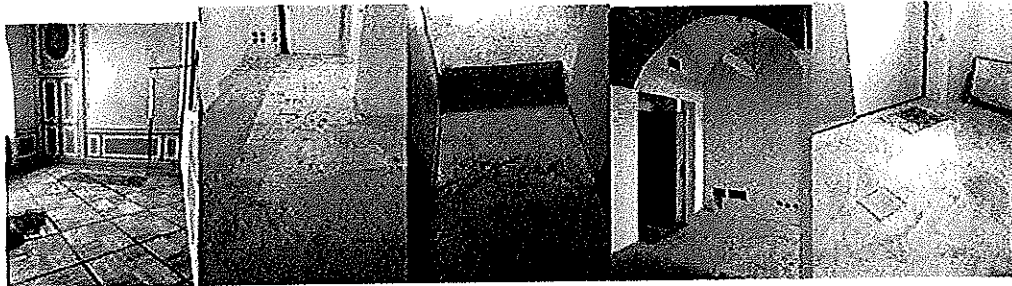


2.1.3 ascensore = da verificare la documentazione a norma di Legge e il funzionamento di entrambi gli ascensori, mancano le protezioni alle cadute di un vano interno;



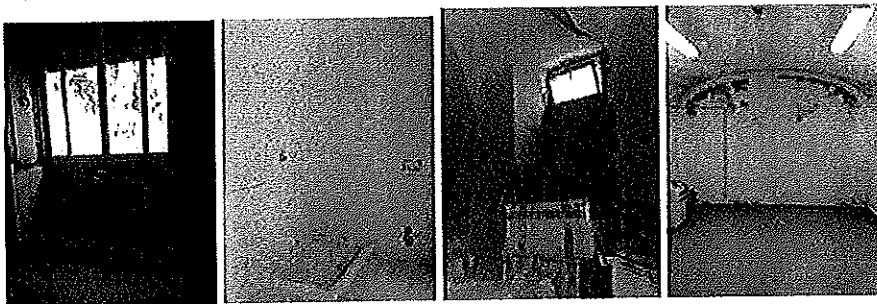
2.1.4 pavimentazioni =

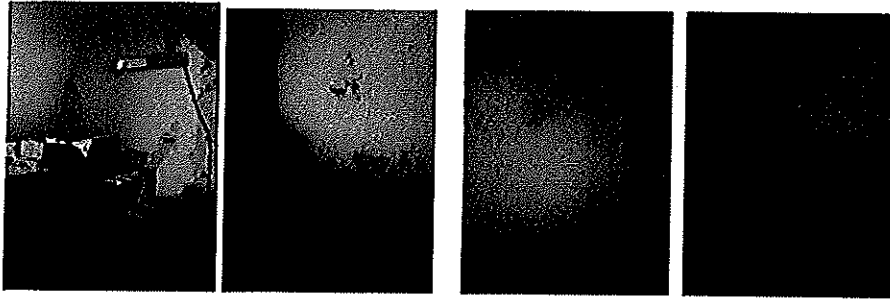
- piano rialzato la pavimentazione in legno risulta incompleta e non finita;
- piano seminterrato la pavimentazione si presenta incompleta;
- la finitura tradizionale delle pavimentazioni con la posa dello "zoccolino" lungo il perimetro delle murature verticali in alcuni piani risulta assente;



2.1.5 vani Interni =

- piano rialzato un vano impostato con destinazione a bagno è incompleto;
- piano interrato vani ancora allo stato grezzo, presenza di danni visibili all'intonaco dovuto agli effetti di umidità e muffe;
- presenza di elementi strutturali d'arredo anche incompleti al piano rialzato;





2.2 OPERE ESTERNE

2.2.1 pareti =

- stato attuale della verniciatura è mancante in parte e deteriorato compreso l'intonaco sottostante;



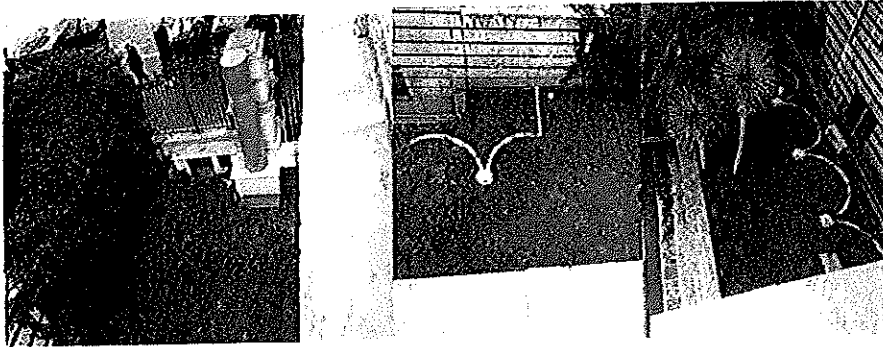
2.2.2 pavimentazioni =

- corte al piano seminterrato grezza solo battuto di cemento liscio;
- mancano le scale di accesso ai vani interni;
- assenza della griglia di protezione all'intercapedine del piano interrato;
- assenza della pavimentazione al piano primo del terrazzo con l'impermeabilizzazione deteriorata e senza la completezza degli scarichi di scolo delle acque meteoriche;



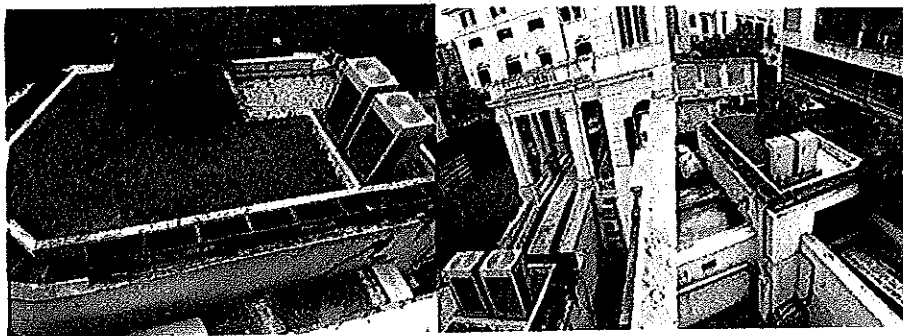
2.2.3 area a verde =

- presenza di pannelli metallici a confine con altra proprietà a protezione da definire la proprietà;
- sistemazione del verde carente;



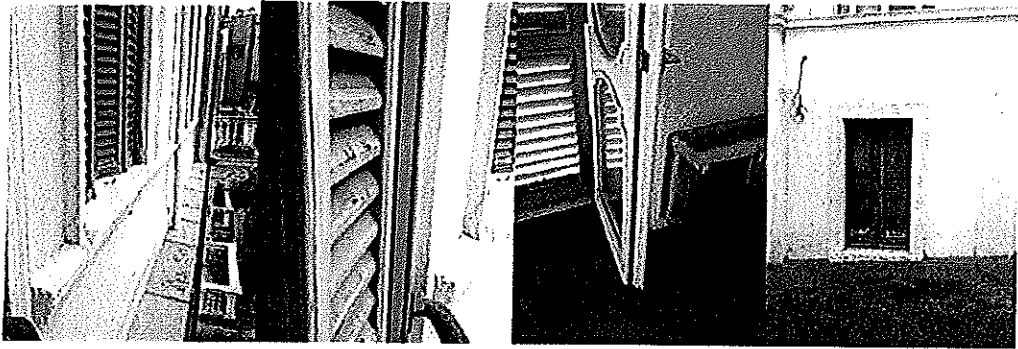
2.2.4 copertura vano autorimessa;

- assenza di adeguato parapetto a norma di Legge della copertura piana accessibile per la presenza di elementi meccanici degli impianti;
- manto di copertura del vano autorimessa composto da pavimentazione in piastrelle cementizie e area a verde non configurato nella sua completezza di finitura;

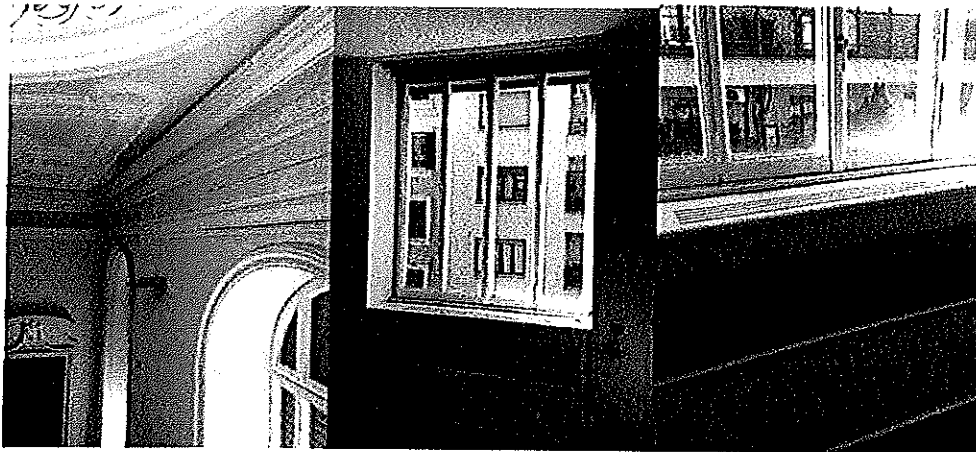


2.2.5 serramenti perimetrali =

- carenza di finitura con verniciatura incompleta e non eseguita a regola d'arte, presentano soluzioni costruttive con prestazioni di contenimento e risparmio energetico scadenti per i profili e il vetro singolo a tutti i piani;
- da sistemare oscuranti a battente in legno che presentano danni lignei anche per la mancanza di adeguata verniciatura, sono assenti ed incompleti i sistemi d'apertura;
- gli oscuranti avvolgibili hanno il funzionamento elettrico e sono carenti della verniciatura;
- la porta di accesso direttamente dalla strada pubblica Via Principessa Clotilde risulta danneggiata ed usurata nella sua composizione materica;



2.2.6 cassonetti a copertura elementi di condizionamento (fan coil) sono incompleti e senza finitura estetica, con l'aggravante, segnalato dal tecnico incaricato per la parte impiantistica Ing. Raniero Cosattini, mal progettati ed eseguiti, pregiudicando il loro regolare e migliore funzionamento;



Descrizione punto 3 opere esistenti extra:

3.1 Definisco OPERE EXTRA presenti nell'immobile materiali, arredi e componenti d'arredo, finiture presenti nei vari piani dell'immobile e non finalizzate al futuro impiego da valutare nella loro completezza d'utilizzo o rimozione come elementi d'impiantistica, tubazioni, aspiratori, canne d'esalazione, controsoffitti, corpi illuminanti.

Descrizione punto 4) procedura per conferire all'acquisto dell'immobile:

L'analisi eseguita in riferimento alla documentazione visionata, ai sopralluoghi eseguiti e all'incontri con gli attori della procedura per conferire all'acquisto dell'immobile è la seguente:

- eseguire DIA in SANATORIA per chiudere la procedura autorizzativa precedente e permettere la presentazione della fine lavori e della richiesta di agibilità necessaria alla stipula dell'atto di compravendita;
- a titolo informativo per Legge è possibile anticipare l'atto di compravendita con la sola presentazione della DIA in SANATORIA e con la conseguente presa d'atto da parte della Amministrazione Comunale di Roma è possibile stipulare l'atto notarile dove verrà citato dal Notaio l'assenza del titolo di Agibilità con evidente accettazione da parte acquirente della procedura stessa;
- conclusione delle opere mancanti (descritte al punto 2) in particolare l'impiantistica necessarie per la certificazione di agibilità;

Allegati elaborato fotografico

In attesa di riscontro per il prosieguo, porgo distinti saluti.

Gallarate, 08 aprile 2014

fiorenzo scaburri architetto



RELAZIONE DI STIMA DEI COSTI

Oggetto: relazione di stima dei costi
Immagine in Roma Via Ferdinando di Savola n°1 angolo Via Principessa Clotilde

Committente: FNOMCeO – Federazione Medici Chirurghi ed Odontolatri Roma

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Premessa

La presente relazione di stima dei costi inerenti le opere descritte nella PERIZIA TECNICA datata 08 aprile 2014 al punto 2 necessarie all'utilizzo dell'intero immobile in oggetto e precisamente :

2.1 OPERE INTERNE

2.1.1 verniciatura vani ambienti interni con ripresa di parti d'intonaco delle pareti e soffitti;

2.1.2 serramenti perimetrali lati esterni fornitura e posa delle maniglie mancanti;

2.1.3 ascensore = realizzazione di protezioni alle cadute nel vano interno; rimane escluso nella quantificazione la messa in funzione dell'ascensore con eventuali costi aggiuntivi da verifica in sede di collaudo;

2.1.4 pavimentazioni =

- piano rialzato completamento con adeguata finitura della pavimentazione in legno;
- piano seminterrato fornitura e posa di pavimentazione mancante;
- completamento con la fornitura e posa dello "zoccolino" lungo il perimetro delle murature verticali mancanti;

2.1.5 vani interni =

- piano rialzato completamento del vano a destinazione a bagno;
- piano interrato finitura e rifacimento di alcuni vani con intonaci adeguati;
- completamento di elementi strutturali d'arredo al piano rialzato;



2.2 OPERE ESTERNE

2.2.1 pareti =

- completamento della verniciatura mancante in parte e deteriorato compreso rifacimento l'intonaco sottostante in alcune parti;

2.2.2 pavimentazioni =

- corte al piano seminterrato finitura con pavimentazione adeguata;
- realizzazione di scale di accesso ai vani interni nella corte del seminterrato;
- fornitura e posa di griglia di protezione all'intercapedine del piano interrato;
- fornitura e posa della pavimentazione al piano primo del terrazzo con rifacimento dell'impermeabilizzazione e completamento degli scarichi di scolo delle acque meteoriche;

2.2.3 area a verde =

- realizzazione di adeguata protezione definitiva de delimitazione del confine con altra proprietà;
- sistemazione dell'area a verde;

2.2.4 copertura vano autorimessa;

- realizzazione di adeguato parapetto, mascheratura degli elementi meccanici dell'impianti e finitura della copertura piana accessibile;

2.2.5 serramenti perimetrali =

- ripresa della verniciatura di finitura,
- sistemazione degli oscuranti a battente in legno dai danni lignei e adeguata verniciatura, completamento dei sistemi d'apertura;
- ripresa della verniciatura degli oscuranti avvolgibili con controllo del funzionamento elettrico d'apertura;
- sistemazione con adeguata verniciatura e trattamenti di finitura della porta di accesso diretto dalla strada pubblica Via Principessa Clotilde;

2.2.6 sistemazione e completamento del cassonetti a copertura elementi di condizionamento (fan coil);

La realizzazione delle opere sopra citate può essere quantificata nella cifra oscillante da € 250.000 ad € 300.000 escluso iva e la parte impiantistica stimata a parte.

Rimangono escluse le opere descritte al punto 3 (extra) in quanto legate alla definizione della nuova soluzione insediativa.

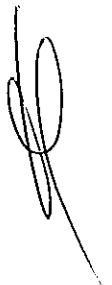
fiorenzo scaburri architetto

A completamento ricordo la già eseguita stima costi della mia precedente relazione, datata novembre 2013, comprensiva dei costi del futuro arredamento e adeguamento funzionale alla nuova soluzione pari alla cifra oscillante tra € 650.000 ed € 850.000.

In attesa di riscontro per il prosieguo, porgo distinti saluti.

Gallarate, 08 aprile 2014

fiorenzo scaburri architetto



Roma,

Alla FNOMCeO
– Federazione Nazionale degli Ordini
dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri
Piazza Cola di Rienzo, 80/A
00192 Roma
PEC: protocollo@pec.fnomceo.it

Prot.

e, p.c. all'Agenzia delle Entrate - Territorio
Direzione Centrale OMISE - Territorio
Largo G. Leopardi, 5
00185 Roma

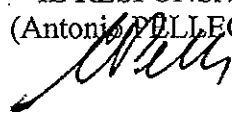
all'Agenzia delle Entrate - Territorio
Direzione Regionale del Lazio -
Territorio
Viale A. Ciamarra, 144
00173 Roma

OGGETTO: Richiesta determinazione del valore di mercato di un compendio immobiliare sito nel comune di Roma in Via Ferdinando di Savoia n. 1 – Via Principessa Clotilde n. 5/A - Rif. Nota del 13.02.2014 Prot. n° 1567 e successiva nota del 02.04.2014 Prot. n° 3709.

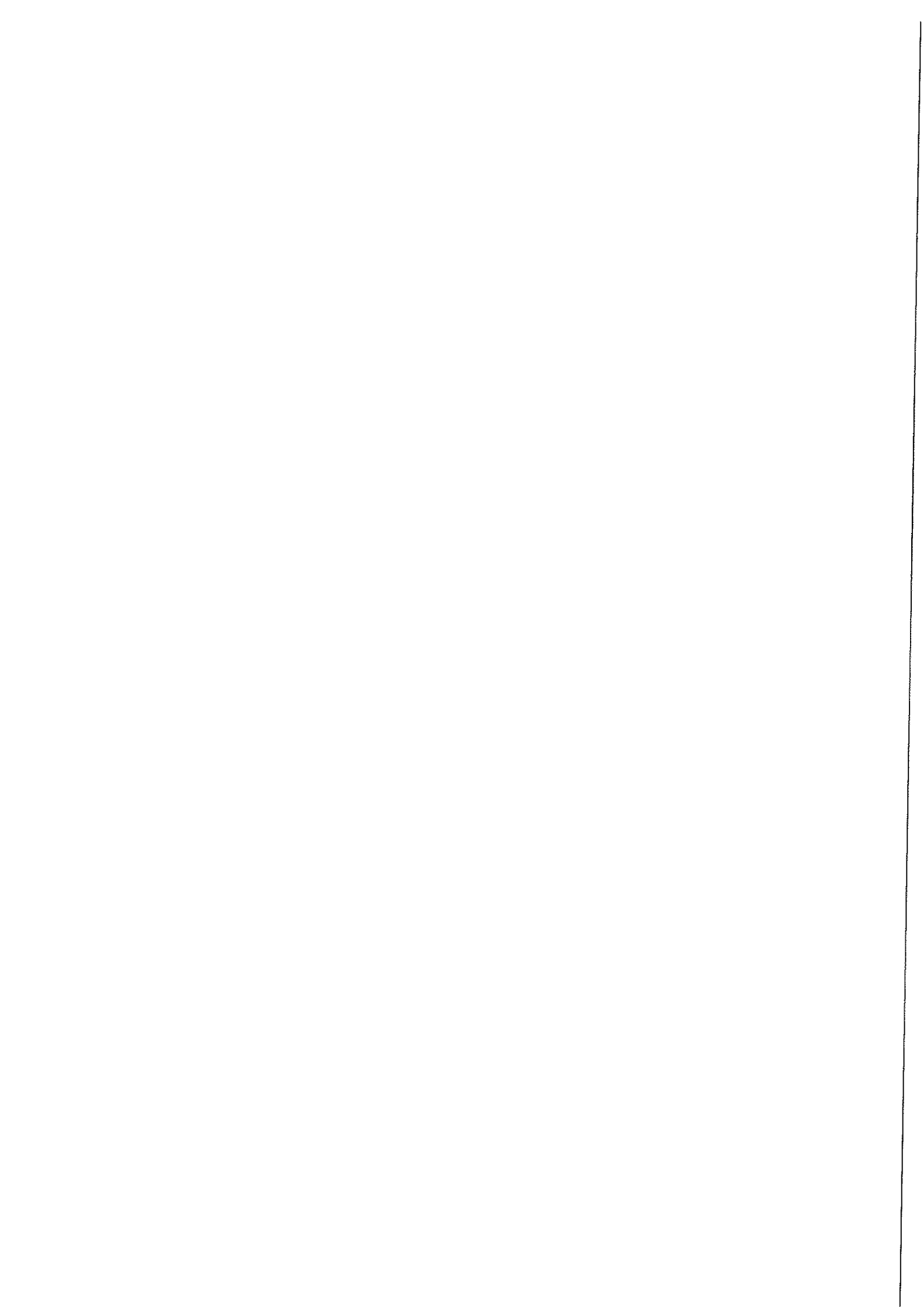
In esito alla richiesta di valutazione inoltrata da codesta Federazione Nazionale con nota prot. n. 1567 del 02.04.2014, questo Ufficio allega alla presente, copia dell'elaborato estimale in merito alla richiesta di perizia di stima del valore commerciale relativo al complesso immobiliare sito in Roma, Via Ferdinando di Savoia n. 1 – Via Principessa Clotilde n. 5/A.



IL RESPONSABILE
(Antonio PELLECCCHIA)







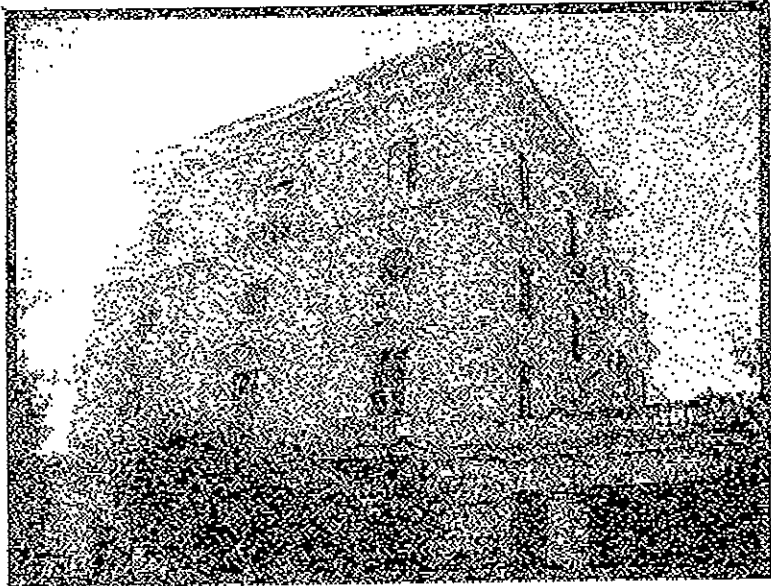
proc. n. 7503
del 07-04-2014

oggetto

**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO
IN ROMA, VIA FERDINANDO DI SAVOIA N. 1 - VIA
PRINCIPESSA CLOTILDE N. 5/A.**

Direzione Regionale per il Lazio - Territorio - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Viale Chiampria, 144 - 00173 Roma tel. 06724071 - fax 067240721 - tp-roma@agenziaentrate.gov.it



committente

FNOMCCO - Federazione Nazionale degli Ordini dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri
Piazza Cola di Rienzo, 80/A - 00192 Roma

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA FERDINANDO DI SAVOIA N. 1 - VIA PRINCIPESSA CLOTILDE N. 5/A

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1. DESCRIZIONE IMMOBILE	3
1.1. Generalità	3
1.2. Caratteristiche e stato manutentivo dell'edificio	3
2. DATI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	6
2.1. Dati catastali	6
2.2. Dati urbanistici	7
3. ESAME DEI DATI TECNICO LEGALI	8
4. CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA	8
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	9
5. SCOPO DELLA STIMA	9
6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA	9
6.1. Generalità	9
6.2. Metodologia estimativa	10
7. VALUTAZIONE IMMOBILE	10
7.1. Introduzione al Market Comparison Approach (MCA)	10
7.2. Scelta delle caratteristiche	12
8. INDIVIDUAZIONE DEL SET DI COMPARABLES	12
8.1. Indagini di mercato	12
8.2. Indicatori di mercato	13
8.3. Test di ammissibilità	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO A LIBERO	14
9.1. Tabelle di comparazione	14
9.2. Compilazione della tabella dei dati	15
9.3. Compilazione della tabella dei prezzi marginali	15
9.4. Compilazione della tabella di valutazione	15
9.5. Sintesi valutativa	16
9.6. Valore di mercato immobile	16
10. CONCLUSIONI	16
ALLEGATI	17

Direzione Regionale per il Lazio - Territorio - Ufficio Provinciale di Roma - Servizio
 Via Cavour 264 - 00193 Roma - tel. 06/362031 - fax 06/36203279

PREMESSA

- Con nota prot. n. 1567 del 13.02.2014, la FNOMCeO – Federazione Nazionale degli Ordini dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri, manifestando l'intenzione di *"procedere all'acquisto dell'immobile sito in Roma, Via Ferdinando di Savoia n. 1 da adibire a propria sede istituzionale (...)"*, ha chiesto a questo Ufficio la valutazione dell'immobile suddetto.
- A seguito della suddetta richiesta, in riferimento all'art. 64 del decreto legislativo n. 300 del 1999 come modificato dall'art. 6 del decreto-legge 2 marzo 2012 n. 16 e a seguito della sottoscrizione da parte dell'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) della Convenzione triennale 2012-2014 con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in riferimento alle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative rese alle amministrazioni pubbliche ed agli enti ad esse strumentali, questo Ufficio con nota prot. n. 6316 del 21.03.2014, ha trasmesso, in allegato ed in duplice copia, l'Accordo di collaborazione contenente sia la tempistica di esecuzione della prestazione che l'ammontare del rimborso costi.
- Successivamente con nota prot. n. 3709 del 02.04.2014, la FNOMCeO ha restituito una copia del suddetto "Accordo di collaborazione" debitamente firmato per accettazione nella persona del Sen. Dr. Amedeo Bianco in qualità di Presidente della FNOMCeO, con il quale si ufficializza il rapporto con questo Ufficio finalizzato, come è citato alla lettera "E" del suddetto Accordo, *"alla determinazione del valore di mercato di un compendio immobiliare sito nel comune di Roma in Via Ferdinando di Savoia n. 1 - Via Principessa Clotilde n. 5/A, costituito da un'unità immobiliare con destinazione ad ufficio censito al N.C.E.U. di Roma, al foglio 469 particella 21 sub. 501 graffiata alla p.lla 19 (cat. A/10) e da un'unità immobiliare con destinazione ad autorimessa censito al N.C.E.U. di Roma, al foglio 469 particella 20 sub. 501 (cat. C/6)"*.

Questo O.T. dava pertanto inizio alle operazioni peritali, prendendo visione della documentazione descritta nel prosieguo eseguendo, in data **17.04.2014**, un accurato sopralluogo generale e di dettaglio del compendio immobiliare di che trattasi, nel corso del quale è stata verificata la corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi (effettuando, a campione, un rilievo metrico di alcuni ambienti), raccogliendo altresì gli opportuni dati elementari di mercato, al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

Il presente parere, riferito all'attualità, sarà espresso tenendo conto che il compendio in esame risulta essere stato oggetto di una recente radicale ristrutturazione interna (circa cinque anni fa) con lavori non ultimati in quanto, da notizie avute per le vie brevi nel corso del sopralluogo dal funzionario della Società Immobiliare Cushman & Wakefield LLP rappresentante la proprietà, la Ditta appaltatrice sarebbe fallita e l'intero compendio è ad oggi da ultimare con una serie di interventi e costi pienamente descritti e computati nella perizia di

Direzione Provinciale per il Lazio - Direzione Provinciale dell'Immunità, delle Entrate, del Contributo di Solidarietà
Via. Garibaldi, 101 - 00100 Roma - Tel. 06/362031 - Fax 06/36203279



stima prot. n. 047/14/P/PROP - FDS del 12.02.2014, redatta dalla società MEC GEST S.p.A. per conto della proprietà "Property Invest Ferdinando di Savoia S.r.l.", trasmessa a questo Ufficio con e-mail del 22.04.2014 e di cui si darà conto nei paragrafi successivi.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. DESCRIZIONE IMMOBILE

1.1. Generalità

La presente determinazione si riferisce, come meglio evidenziato sia nell'inquadramento toponomastico (vedi allegato 1) sia nell'estratto di mappa catastale (vedi allegato 2), ad una porzione di un più ampio edificio realizzato nei primi del '900, con prospetto principale su Via Ferdinando di Savoia (dove dal civico 1 si accede al compendio in esame), ampia strada a doppio senso di circolazione a collegamento tra la rinomata Piazza del Popolo e, tramite ponte Regina Margherita, Via Cola di Rienzo, e con prospetto secondario (ma di non meno importanza) su Via Principessa Clotilde (dove è presente un secondo accesso dal civico 5/A), strada a senso unico, stretta tra altri palazzi novecenteschi che si affacciano anch'essi su Piazza del Popolo.

L'edificio è ubicato all'interno del comparto urbanistico denominato Rione Campo Marzio, istituito il 18 maggio 1743 con chirografo di Benedetto XIV. I quartieri medioevali e rinascimentali del Campo Marzio hanno conservato in gran parte l'orientamento e l'aspetto topografico che avevano in antico. Numerose strade seguono ancora il primitivo percorso: non solo la Via del Corso ma anche assi rettilinei formati da Via della Scrofa - Via di Ripetta, Via dei Coronari - Via delle Coppelle, Via del Giubbonari - Campo dei Fiori - Via del Pellegrino, per citarne solo alcuni. Ciò a causa della continuità di vita che ha consentito la conservazione dell'impianto urbanistico antico.

È certamente il rione che più degli altri può vantare i monumenti più famosi al mondo, come la citata Piazza del Popolo, Piazza di Spagna, la scalinata di Trinità dei Monti ed il Mausoleo di Augusto.

La zona d'elevato pregio e commerciabilità, in un contesto di notevole interesse storico, è ottimamente collegata con le zone periferiche della città da numerosi mezzi pubblici di trasporto, alcuni dei quali con capolinea nel vicino Piazzale Flaminio dove, oltre alla presenza della linea metropolitana "A" (fermata Flaminio), troviamo la stazione ferroviaria di Piazzale Flaminio, capolinea della ferrovia Roma - Civitacastellana - Viterbo gestita dall'azienda ATAC e numerose linee di autobus e tram. Non distante sono presenti parcheggi pubblici ampiamente dimensionati (Ludovisi - Villa Borghese).

1.2. Caratteristiche e stato manutentivo dell'edificio

Il complesso in questione, dotato di un accesso principale, pedonale e carrabile, dal civico 1 di Via Ferdinando di Savoia più un secondo accesso dal civico 5/A di Via Principessa Clotilde (vedi allegato 4 foto 1, 2, 3 e 4), è posto

Direzione Regionale del Lazio - Territorio - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Via di Roma, 105, 00187 Roma - Tel. 06/262031 - Fax 06/26203279



In una posizione d'angolo rispetto all'edificio di cui fa parte, ed è in aderenza ad altri fabbricati.

Trattasi di porzione di un più ampio edificio storico realizzato nei primi del '900, di elevate peculiarità architettoniche e di promiscua destinazione (uffici e abitazioni), articolato complessivamente in 5 piani in elevazione e da due piani interrati.

L'edificio, che ancora oggi conserva il fascino dell'epoca umbertina, è caratterizzato da una struttura portante in muratura e prospetti esterni che richiamano le linee architettoniche degli edifici degli inizi del 1900, con finiture esterne di ottimo livello, contraddistinto da un rivestimento in bugnato che ricopre interamente tutti i prospetti principali fino all'altezza del primo piano, ed è presente, in fasce per l'intera altezza e negli spigoli laterali, sulle facciate prospicienti Via Ferdinando di Savoia e Via Principessa Clotilde.

Il resto delle facciate esterne ed interne sono ad intonaco e tinta, con presenza di elementi decorativi (lesene e timpani) sopra le finestre degli affacci principali.

Nota di particolare risalto architettonico è la presenza, nel prospetto dell'edificio prospiciente Via Principessa Clotilde, di colonne al piano più rappresentativo, identificato catastalmente come quarto, che coronano l'affaccio di un ampio terrazzo coperto annesso ad un'abitazione signorile e da cui si gode anche di una suggestiva e caratteristica vista sulla vicina Piazza del Popolo (come del resto tutti gli affacci dell'edificio antistanti Via Principessa Clotilde).

Dal civico 1 di Via Ferdinando di Savoia, tramite un grande cancello di particolare bellezza, si accede ad un imponente portico (pedonale e carrabile) caratterizzato dalla presenza di colonne in travertino da cui si accede alla porzione immobiliare in valutazione, attraverso un portone realizzato in legno massello, di ottima fattura e ben dimensionato rispetto alla superficie prospettica.

Attraverso il portico suddetto si accede, tramite una rampa di modesta pendenza, al locale box d'uso esclusivo dell'immobile in esame e anch'esso oggetto di valutazione da parte di questo Ufficio.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, secondo quanto desunto dalle planimetrie catastali e per quanto constatato nel corso del sopralluogo, è articolato da:

- un piano secondo interrato, con altezza di mt 2,70, destinato in parte ad archivi e depositi, mentre la restante porzione ospita gli impianti tecnologici (cabina elettrica, cabina M.T., locale macchine ascensore);
- un piano primo interrato, con altezza di mt 3,25, accessibile anche esternamente dal civico 5/A di Via Principessa di Clotilde, completamente destinato ad uffici, servizi e locale CED, mentre attraverso un cortile annesso al piano S1, si accede ad un secondo corpo di fabbrica (sotto portico e rampa) destinato ad ospitare la centrale termica ed altri impianti tecnologici a servizio del compendio in esame;

- un piano terra (rialzato), con accesso principale da Via Ferdinando di Savoia n. 1, con altezza di mt 5,25, destinato ad atrio, reception, uffici di alta rappresentanza, servizi e sala riunioni;
- un piano primo (cosiddetto piano nobile, in quanto unico fornito di balconi con affacci su tre lati dell'edificio, oltre ad un ampio terrazzo quale copertura del portico d'accesso), con altezza di mt 4,00, destinato ad uffici di alta rappresentanza, servizi, area break, una cucina, una sala riunioni ed un piccolo ripostiglio collocato al piano ammezzato tra i piani terra e primo.

Il collegamento verticale dei suddetti piani è assicurato da uno scalone principale monumentale che conduce dal piano rialzato al piano primo, decorato con rivestimenti marmorei e una ringhiera in ferro e corrimano in legno (prestigiosa e tipica dei palazzi nobili dell'epoca), da altre due scale interne (di cui una a collegamento di tutti i piani e un'altra a collegamento solo dei piani interrati) e da due ascensori oleodinamici.

Completa la proprietà un'area esterna al piano terra, per la maggiore consistenza a verde, mentre la restante pavimentata è destinata a passaggio pedonale e carrabile (con annessa rampa di collegamento con il box al piano S1).

Di seguito si riportano, sommariamente, le rifiniture interne e la dotazione di impianti della porzione immobiliare in esame desunti nel corso del sopralluogo.

- Pavimentazione: in marmo di pregevole fattura nell'atrio/reception, andito scalone monumentale e sbarco ascensori ai piani terra e primo; in parquet nella maggior parte degli uffici e sale riunioni al piano terra e al piano primo, di ottimo pregio in particolare quello presente al piano terra; negli uffici al piano S1 in lastre di marmo e un tipo di spatolato; in piastrelle di grès alta resistenza nei locali adibiti a depositi e archivio al piano S2; in listelli di grès ceramico nei bagni; piastrelle di tipo industriale nell'autorimessa.
- Tramezzature interne: principalmente in tutti gli ambienti in muratura, ad esclusione di un corridoio creato in un ampio salone al piano terra con pareti mobili di alluminio e vetro.
- Rivestimenti (pareti e soffitti): le pareti interne ed alcuni soffitti al piano terra (piano più rappresentativo) sono decorati con stucchi ed elementi dorati di altissimo pregio, nota di rilevanza architettonica è un'ampia sala riunioni nella quale sono presenti colonne, cornici in legno dorato, porzioni di pareti rifinite con spatolato alla veneziana, piccole rappresentazioni pittoriche al disopra delle porte di accesso agli altri ambienti.
- Il resto delle pareti e dei soffitti dei locali ad ufficio e archivi al piano S1 è intonacato e tinteggiato, con presenza al piano primo ed S1 lungo i corridoi e ambienti comuni, di elementi di controsoffitto con corpi illuminanti inseriti; nei servizi igienici è presente, fino ad una certa altezza, la stessa tipologia di ceramica dei pavimenti, mentre le restanti pareti sono in spatolato rosa.
- Infissi interni: in legno dell'epoca completamente ristrutturati nei più piani rappresentativi (terra e primo); parte in legno e parte in alluminio negli uffici e servizi ai vari piani ed in particolare al piano S1, metallo di tipo R.E.I. per gli accessi ai magazzini ed archivi al piano S2.

- **Infissi esterni:** per i piani terra e primo (i più rappresentativi) gli infissi esterni sono di base quelli dell'epoca riadattati con vetrocamera ed elementi in alluminio; in alluminio e vetrocamera per gli infissi al piano S1 ed S2.
- **Impianti tecnologici:** condizionamento, riscaldamento, elettrico, idrico sanitario, antincendio a norma con le vigenti leggi, anche perché recentemente oggetto di completo adeguamento, anche se necessita di opere di completamento e collaudo.

Le attuali condizioni di manutenzione generali sono buone esternamente (facciate, serramenti, camminamenti etc.) ed ottime internamente (negli uffici, sale riunioni, servizi, archivi/magazzini etc.) a livello di finiture e per quanto concerne gli impianti tecnologici in quanto recentemente oggetto di una radicale ristrutturazione con materiali di pregio nel rispetto delle peculiarità architettoniche dell'edificio, anche se con interventi sospesi cinque anni fa (vedi allegato 5 foto dalla n. 5 alla n. 36). Al riguardo si rappresenta che la società MEC GEST S.p.A., per conto della proprietà "Property Invest Ferdinando di Savoia S.r.l.", ha redatto una stima di massima (prot. n. 047/14/P/PROP - FDS del 12.02.2014 e agli atti di questo Ufficio) dei costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi di completamento e/o ripristino di tipo edile per gli esterni e per gli Interni e di tipo impiantistico.

Da quanto desunto dal "Riepilogo economico generale", il costo complessivo dei lavori (opere edili, impianti tecnologici, progettazione D.L.) stimati dalla società MEC GEST S.p.A., al fine di rendere il compendio agibile e fruibile, ammonterebbe a € 403.000,00 IVA esclusa.

Al riguardo, nelle note conclusive della citata perizia, è evidenziato quanto segue: "Si ritiene doveroso precisare che (...) la impossibilità di effettuare dei test di funzionalità sulle apparecchiature presenti, vista la mancanza di gas ed acqua, oltre alla verifica della idoneità delle canalizzazioni sottotraccia nell'ospitare i cavi dell'impianto di rilevazione incendi necessari, risulterà opportuno prevedere un possibile incremento in percentuale pari al 10% della stima complessiva rappresentata, da intendersi in questa fase come varie ed eventuali."

Pertanto l'importo complessivo dei lavori di completamento da eseguirsi nel compendio in valutazione, ammonterebbe a **€ 443.000,00 IVA esclusa**.

2. DATI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

2.1. Dati catastali

Le unità immobiliari sopra descritte risultano così distinte in Catasto:
N.C.E.U. - Comune di Roma

Ditta: PROPERTY INVEST FERDINANDO DI SAVOIA SRL con sede in Milano

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categ.	Classe	Vani/mq	RC (€)
469	23 19	501	Via Ferdinando di Savoia n. 1, Via Principessa Clotilde n. 5/A piani: S2-S1-1-2	A/10	B	37	56.275,73
469	20	501	Via Ferdinando di Savoia n.1	C/6	7	42	1.201,69

Le planimetrie catastali sono presenti agli atti (allegato 3) e risultano essere conformi allo stato dei luoghi.

2.2. Dati urbanistici

Secondo le attuali prescrizioni del nuovo P.R.G. del Comune di Roma adottato con Delibera C.C. n.33 del 19-20 Marzo 2003 ed approvato con Delibera C.C. n. 18 il 12/02/2008, il compendio in esame, ricade, come previsto dall'art. 28 delle N.T.A., in zona riguardante **"Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)"**.

1. Sono Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca i tessuti e complessi di edifici caratterizzati da un disegno urbano unitario strutturatosi, nella fase post-unitaria o nel ventennio tra le due guerre, all'interno delle Mura Aureliane, attraverso sventramenti e demolizioni finalizzati all'apertura di nuove strade e piazze e alla riconfigurazione di spazi pubblici di relazione.
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.
3. Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria RE1 e RE2 sono finalizzati alla definizione dei margini e dei punti di connessione irrisolti con gli edifici adiacenti; a tal fine, sono ammesse: la modifica della struttura e delle coperture, anche con sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e della struttura portante con altra di diversa tipologia costruttiva e con modeste modifiche di imposta (tolleranza < 40 cm) senza modificare la posizione e la sagoma del cornicione originario; l'apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, a condizione di coinvolgere con un progetto unitario l'articolazione complessiva dei prospetti, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici; la realizzazione di scale interne;
b) per gli interventi di categoria RE2, è ammesso il riutilizzo dei sottotetti, con conseguente aumento di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
b) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra.

Relativamente alla situazione urbanistica del compendio immobiliare in questione, si sono assunte a base della valutazione le seguenti ipotesi estimative:

- Lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare è legittimo dal punto di vista urbanistico. Gli eventuali abusi edilizi sono condonati o in via di condono.
- Il compendio di cui fa parte è stato edificato con regolare licenza edilizia e tutte le unità immobiliari che lo compongono sono munite di abitabilità.
- Il lotto su cui insiste il compendio non possiede ulteriori potenzialità edificatorie in base al vigente Piano Regolatore.

3. ESAME DEI DATI TECNICO LEGALI

Sono state esaminate, al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente il compendio immobiliare in esame, le documentazioni sinteticamente elencate qui di seguito.

Documentazione urbanistica

Tale documentazione accerta la conformità dell'intero edificio compresa la porzione immobiliare in esame dal punto di vista urbanistico.

Al riguardo non è stata fornita a questo Ufficio documentazione atta a desumere la regolarità sotto il profilo urbanistico della costruzione, in particolare della recente ristrutturazione iniziata, secondo quanto dichiarato dal funzionario della Società Immobiliare Cushman & Wakefield LLP rappresentante la proprietà nel corso del sopralluogo, cinque anni fa.

Documentazione legale

Tale documentazione certifica la proprietà in oggetto attraverso l'identificazione del bene trasferito, le limitazioni, i vincoli, i limiti esistenti sullo stesso.

Al riguardo secondo quanto indicato dagli atti catastali (in quanto non è stato fornito il titolo di proprietà dell'immobile in esame), il cespite in questione è in carico alla **"PROPERTY INVEST FERDINANDO DI SAVOIA SRL CON SOCIO UNICO e con sede in Milano"**.

Documentazione tecnica

Tale documentazione consente di verificare e/o accertare lo stato di fatto attuale dell'intero edificio o di quello futuro nel caso di eventuali lavori di ristrutturazione ed adeguamento ultimati a cura e spese della Proprietà, dal punto di vista sia planimetrico (distribuzione degli spazi interni) sia descrittivo (tipologia, rifiniture, dotazione impianti, etc.), attraverso elaborati planimetrici, relazioni tecnico - descrittive, computi metrici, etc..

Al riguardo la Società Immobiliare Cushman & Wakefield LLP rappresentante la proprietà, con e-mail del 22.04.2014, ha fornito a questo Ufficio:

- Copia della **"Stima costi interventi di ripristino ed adeguamenti normativi"**, datata 12.02.2014 e con prot. n. 047/14/P/PROP-FDS, redatta dalla società MEC GEST S.p.A. per conto della proprietà.
- Planimetrie in scala in formato file digitale realizzato con software CAD.

Questo Ufficio ha, inoltre, reperito presso i propri archivi, le planimetrie catastali in scala del cespiti costituenti il compendio immobiliare oggetto di valutazione.

4. CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA

La consistenza commerciale dell'intero complesso immobiliare è stata calcolata sulla base delle misure rilevate dagli elaborati planimetrici in scala 1:100 trasmessi in file digitale realizzato con software CAD e confrontate con le planimetrie catastali prelevate dagli archivi di questo Ufficio (vedi allegato 3). Tale consistenza commerciale è riferita alla superficie coperta vendibile delle porzioni immobiliari, ripartite per piano e per destinazione d'uso, con riferimento alla distribuzione degli spazi interni ed all'utilizzo dei piani secondo



sia quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sia quanto constatato nel corso del sopralluogo.

Come consuetudine di questo Ufficio, la superficie commerciale corrisponde alla superficie coperta comprensiva delle murature interne e di quelle esterne esclusive, queste ultime fino alla mezzeria se di confine con altra proprietà e, in entrambi i casi, fino ad un massimo di 50 cm, ma al netto degli spazi comuni quali scale, ascensori, cavedii, locali tecnici, etc..

Inoltre, ai fini del calcolo della superficie commerciale omogeneizzata, in analogia a precedenti determinazioni, tenuto conto della destinazione d'uso delle porzioni immobiliari e del livello di piano, si adatteranno i coefficienti di ragguaglio secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.º138/98.

I conteggi di dettaglio, riportati nell'allegato 6 (tabella descrittiva degli immobili) hanno determinato in mq **1.314**, la consistenza complessiva omogeneizzata del compendio in questione.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

5. SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è quello di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare in esame con l'identificazione e distribuzione degli spazi interni così come evidenziato nelle planimetrie catastali e verificate nel corso del sopralluogo e nell'ipotesi di immobile "libero da qualsiasi vincolo", agibile e fruibile, in funzione della destinazione urbanistica ad uffici di alta rappresentanza e servizi.

Tenendo conto dei principi fondamentali dell'Estimo e delle disposizioni interne in materia estimale e quindi dell'usuale dottrina e prassi dell'estimo consolidato, sia per quanto riguarda i criteri, sia per quanto attiene alle metodologie, esaminata la richiesta e la documentazione reperita, lo scrivente Ufficio ritiene procedere alla valutazione del compendio considerandolo ultimato dei lavori di ristrutturazione di cui sopra, quindi in ottime condizioni (in quanto di nuova e completa ristrutturazione) vale a dire nell'ipotesi che:

- o tutti gli impianti siano funzionanti e conformi alla normativa vigente;
- o siano rispettate tutte le norme in materia d'igiene e sicurezza;
- o la staticità delle strutture sia adeguata all'uso cui sono destinate;
- o la destinazione urbanistica dell'immobile sia compatibile con l'uso cui la stessa è adibita.

6. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

6.1. Generalità

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Di conseguenza dall'aspetto economico scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso in cui il giudizio di valore riguardi, in particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ad un immobile oggetto di compravendita, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo criterio di stima, è quello del **"valore di mercato"** riferito al **"parametro della superficie commerciale ragguagliata"** che può essere calcolato per via diretta, sulla base della comparazione con prezzi di vendita riscontrati in zona, relativo ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima, ovvero per via indiretta attraverso la capitalizzazione del reddito presunto ritraibile applicando, al **"canone unitario di locazione"** il saggio di fruttuosità attualmente applicato nel mercato immobiliare ed in linea con quello in uso da questo Ufficio.

6.2. Metodologia estimativa

In relazione allo scopo della stima enunciato nel paragrafo 6.1, condividendo quanto stabilito dagli operatori nel settore estimale che indicano, nel metodo **"sintetico - comparativo"** (dove gli elementi di mercato lo consentano), quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo e/o canone in una libera contrattazione di compravendita e/o locazione, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche similari alla data di riferimento, venendone il valore e/o il canone desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla loro condizione giuridica, si ritiene adottare, nella fattispecie, il citato metodo diretto **sintetico - comparativo**, riferito al parametro della superficie coperta commerciale.

Per la finalità della presente valutazione sono state, quindi, esperite apposite indagini tecnico-economiche (condotte sia su pubblicazioni specializzate del settore immobiliare e riferite all'attualità sia sulle schede OMI redatte da questo Ufficio ai fini dell'aggiornamento del proprio "Osservatorio del mercato Immobiliare" nonché dalla consultazione degli atti di compravendita e riferite ad una data prossima a quella in esame), riscontrati i range di variazione dei listini di primari operatori del settore per immobili assimilabili, consultate le precedenti valutazioni effettuate dall'Ufficio per immobili situati nello stesso comparto urbanistico e/o assimilabili per ambientazione e destinazione urbanistica al compendio in esame.

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare il *Market Comparison Approach* (di seguito denominato MCA) quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato di un immobile.

7. VALUTAZIONE IMMOBILE

7.1. Introduzione al Market Comparison Approach (MCA)

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- *quantitative*, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- *qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- *qualitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, o dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai comparables C_i ($i=1, \dots, m$) e al subject (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta (allegato 8);
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i comparables esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative (allegato 9);
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli (allegato 10). In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni comparable, sono individuate due colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j (S-C_i)$ = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j -esima posseduta dall'immobile in stima (q_{sj}) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (q_{cij});

DOCUMENTO INFORMATIVO DEL 4/2004 - TAVOLA DI CONTENUTI - TAVOLA DI CONTENUTI - TAVOLA DI CONTENUTI - TAVOLA DI CONTENUTI

$\Delta P_j (C_i)$ = correzione del prezzo, pari al prodotto della precedente quantità per il prezzo marginale della caratteristica j-esima.

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (PC_i) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparabile ($PC_i + \Sigma \Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima. Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

7.2. Scelta delle caratteristiche

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione.

Con riferimento ad unità immobiliari a destinazione terziaria, come il cespite oggetto di stima, si hanno le seguenti caratteristiche:

caratteristiche dell'edificio

- C_1 - localizzazione di dettaglio;
- C_2 - tipologia architettonica;
- C_3 - stato manutentivo dell'edificio;

caratteristiche dell'unità immobiliare

- C_4 - consistenza commerciale ragguagliata;
- C_5 - livello di piano;
- C_6 - stato manutentivo dell'unità immobiliare.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparables è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI (allegato 6).

Tutte le caratteristiche dei comparables il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte per default pari alle omologhe del subject, al fine di evitare indebite correzioni dei valori.

8. INDIVIDUAZIONE DEL SET DI COMPARABLES

8.1. Indagini di mercato

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile.

Commissione Nazionale per gli Interessi - Direzione Provinciale di Roma - Edificio
Via Carbonara, 104, 00147 Roma tel. 06/4781111 - fax 06/4781112

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quello in esame ovvero in zone limitrofe, relativi ad immobili con destinazione ad ufficio e liberi, si sono condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita;
- stime eseguite dall'Ufficio;
- pubblicazioni specializzate del settore.

Ciò ha permesso di reperire l'insieme di comparables elencato sinteticamente nella tabella che segue.

comparables	indirizzo	fonte	epoca OMI
C _a	Via Angelo Brunetti, 60	Atto di compravendita notaio Perino Luigi-Rep. n. 9001 del 03/10/2012	2° sem. 2012
C _b	Via Properzio, 6	Atto di compravendita notaio Bissi Fabrizio-Rep. n. 12056 del 21/05/2013	1° sem. 2013
C _c	Via Cola di Rienzo, 285	Atto di compravendita notaio Colavincenzo Alessandra - Rep. n. 11453 del 27/01/2012	1° sem. 2012
C _d	Via G. Gioacchino Belli, 36D	Indagine di mercato Agenzia Immobiliare Interno S SRI, indagine del 22/04/2014	2° sem. 2013
C _e	Lungotevere dei Mellini, 44	Indagine di mercato Agenzia Immobiliare Borsinonet, indagine del 22/04/2014	2° sem. 2013
C _f	Piazza della Libertà, 20	Indagine di mercato Agenzia MDM Immobiliare, indagine del 22/04/2014	2° sem. 2013
C _g	Via Tacito, 7	Indagine di mercato Agenzia Immobiliare Sviluppo Area, indagine del 22/04/2014	2° sem. 2013
C _h	Via dei Portoghesi, 18	Indagine di mercato Agenzia Cirappo Immobiliare, indagine del 22/04/2014	2° sem. 2013

Nella tabella dell'allegato 6 per ciascun comparabile sono riportate, unitamente al relativo prezzo ed una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio.

8.2. Indicatori di mercato

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico - economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente da questa Agenzia.

Da esso si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI, ricade nella fascia centrale ed è denominata - B23 Campo Marzio (Largo Goldoni).

In secondo luogo si ricavano le quotazioni di mercato, relative ad uno stato d'uso normale, delle tipologie edilizie prevalenti presenti in zona (allegato 5), ed in particolare quelle relative al segmento terziario e locali box.

Direzione Regionale per il Lazio - Ufficio Provinciale di Roma - 00198 Roma
 Via del Corso 146, 00187 Roma - Tel. 06/49801 - Fax 06/4980211

Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun comparabile con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad un'omogeneizzazione del dato sia in termini temporali che in termini di localizzazione rispetto al subject.

8.3. Test di ammissibilità

Il set di comparables individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni in zone urbane non omogenee.

Pertanto si è reso necessario filtrare il campione selezionato, dopo aver effettuato la comparazione rispetto alle ulteriori caratteristiche rappresentate da epoca del dato e localizzazione urbana generale, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potevano risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si è fatto riferimento ai valori centrali (media aritmetica del valore massimo e minimo) dell'intervallo delle quotazioni OMI.

Si è proceduto, quindi, ad un'omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente k_2 dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima (rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparabile);
- si sono riallineati i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente k_1 di omogeneizzazione dei valori (rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto).

Definito, quindi, p'_{ci} il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo.

I comparables i cui prezzi unitari non hanno verificato tale condizione sono stati eliminati dal set.

La tabella dell'allegato 7 dà conto delle operazioni descritte e dei risultati ottenuti, risultando i comparables non ammissibili evidenziati mediante campitura colorata.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO A LIBERO

9.1. Tabelle di comparazione

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

- allegato 8: Tabella dei dati;
- allegato 9: Tabella dei prezzi marginali;
- allegato 10: Tabella di valutazione.

Nelle tre tabelle a volte, per semplicità di consultazione, non sono più riportate le colonne relative ai comparables che non hanno superato il test di ammissibilità.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano un intervallo di valori troppo ampio, si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti comparables.

Anche tali comparables risultano di conseguenza evidenziati mediante campitura colorata, pur se risultati positivi rispetto al test di ammissibilità.

9.2. *Compilazione della tabella dei dati*

La tabella dei dati viene compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima. Per ciascun immobile si sono prese in esame quelle caratteristiche, esposte al paragrafo 7.2, alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Si è assegnato, quindi, il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile nel caso di caratteristica qualitativa, nel caso invece di caratteristica quantitativa il suo apprezzamento è dato dalla misura della stessa.

Dette scale di punteggio sono state opportunamente assunte in funzione della realtà economica nella quale ricade l'oggetto di stima.

9.3. *Compilazione della tabella dei prezzi marginali*

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (prezzi che esprimono per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa) si è fatto riferimento al prezzo unitario minimo ($p_{c, \min}$), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo comparabile (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando al prezzo complessivo del comparabile i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura).

9.4. *Compilazione della tabella di valutazione*

Applicando i criteri esplicitati si compila la tabella esemplificativa del procedimento esposto.

Come si può osservare (vedi allegato 10), la tabella è costituita di due parti:

1. nel primo riquadro compaiono le caratteristiche prese in esame;

Direzione Regionale per il Lazio - Territorio - Ufficio Provinciale di Roma - Contratto
 n. 159/2014/4.04 - Contratto n. 159/2014/4.04

2. nel secondo riquadro sono riportati gli immobili in comparazione, per ciascuno dei quali si dettagliano sia le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile in stima e quello i-esimo in comparazione, per ciascuna caratteristica esaminata, sia le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono come prodotto tra le suddette differenze di quantità/punteggio ed i corrispondenti prezzi marginali riportati nella precedente tabella.

9.5. Sintesi valutativa

La compilazione della tabella di valutazione (vedi allegato 10) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale (ovvero di quello "omogeneizzato" risultante dal precedente test di ammissibilità) e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame.

Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea stimale, ritenuta accettabile per una stima particolareggiata quale quella richiesta, per più del 10%.

9.6. Valore di mercato immobile

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si evince che per la porzione di edificio da valutare, l'intervallo dei prezzi corretti assume i seguenti limiti:

- $P'_{min} = € 10.828.998,66;$
- $P'_{max} = € 11.514.058,53.$

Poiché, all'interno di tali intervalli, nessun prezzo corretto si discosta di più del 10% rispetto alla media dei prezzi corretti, si assume quest'ultima come prezzo corretto finale.

Pertanto il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in esame, **ipofizzato** libero, agibile ed in ottime condizioni di manutenzione e conservazione (in quanto completato di tutti gli interventi di tipo edile ed impiantistico) nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio - urbanistico, ed il relativo valore unitario di mercato sono, in cifra tonda, riportati di seguito.

€ 11.075.000,00 (euro undicimilionisettantacinquemila/00)

€ 8.430,00/mq (euro ottomilaquattrocentotrenta/00)

10. CONCLUSIONI

Si ricapitolano qui di seguito, sinteticamente, i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del probabile valore di mercato del compendio immobiliare, ubicato in Via Ferdinando di Savoia n. 1 (accesso principale) e Via Principessa Clotilde n. 5/A (accesso secondario), articolato da un piano secondo interrato (archivi, depositi, impianti tecnologici), un piano

Direzione Regionale del Catasto - Settore di Ufficio Provinciale di Firenze - Via Cavour, 174 - 50133 Firenze - Tel. 055/239911 - Fax 055/239911

primo interrato (uffici, servizi, locale CED), un piano terra/risalzato (atrio, reception, uffici di alta rappresentanza, servizi, sala riunioni) ed un piano primo (uffici di alta rappresentanza, servizi, area break, una cucina, una sala riunioni ed un piccolo ripostiglio collocato al piano ammezzato tra i piani terra e primo) e con una superficie complessiva omogeneizzata di mq 1.314.

Con riferimento ad apposite indagini tecnico-economiche (condotte sia su pubblicazioni specializzate del settore immobiliare e riferite all'attualità sia sulle schede OMI redatte da questo Ufficio ai fini dell'aggiornamento del proprio "Osservatorio del mercato Immobiliare" nonché dalla consultazione degli atti di compravendita e riferite ad una data prossima a quella in esame), riferite ad uffici, è stato eseguito, nei presupposti citati nei paragrafi 5 e 6, il procedimento di stima comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*).

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, questa Agenzia esprime il parere che, il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, attribuibile all'intero compendio immobiliare in oggetto considerato:

- libero da qualsiasi vincolo;
- nella ipotesi di stato di conservazione, manutenzione e dotazione impiantistica ottimale e, quindi, completa e perfettamente aderente alle specifiche esigenze richieste dalla FNOMCeO, e quindi con la completa realizzazione e/o integrazione dei lavori necessari;

possa essere indicato complessivamente in:

€ 11.075.000,00 (euro undicimilionisettantacinquemila/00).

Da tale importo, sarà nella facoltà di libera contrattazione tra le parti scomputare l'importo dei lavori necessari, da realizzarsi a cura e spese della proprietà e secondo la tempistica concordata. Qualora detti lavori siano ritenuti congrui dall'acquirente nell'ammontare economico e nelle caratteristiche descritte nella perizia di stima prot. n. 047/14/P/PROP - FDS del 12.02.2014 redatta dalla società MEC GEST S.p.A., allora l'importo da detrarre ammonterebbe a € 443.000,00 IVA esclusa.

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

1. mappa di inquadramento toponomastico;
2. estratto di mappa catastale;
3. planimetria immobile (da 3.1 a 3.2);
4. elaborato fotografico (da 4.1 a 4.12);
5. OMI - quotazioni di mercato;
6. tabella descrittiva immobili in comparazione;
7. test di ammissibilità;
8. tabella dei dati;

- 9. tabella dei prezzi marginali;
- 10. tabella di valutazione.

Roma, maggio 2014

IL RESPONSABILE TECNICO

Antonio PELLECCIA

Divisione Espressiva di Roma - Telefono: 06/367031 - Fax: 06/3670329 - Via Salaria, 100 - 00197 Roma - Italia

ALLEGATI

- 1 Mappa di inquadramento toponomastico
- 2 Estratto di mappa catastale
- 3 Planimetrie immobile
- 4 Elaborato fotografico
- 5 O.M.I. - quotazioni di mercato
- 6 Tabella descrittiva Immobili in comparazione
- 7 Test di ammissibilità
- 8 Tabella dei dati
- 9 Tabella dei prezzi marginali
- 10 Tabella di valutazione



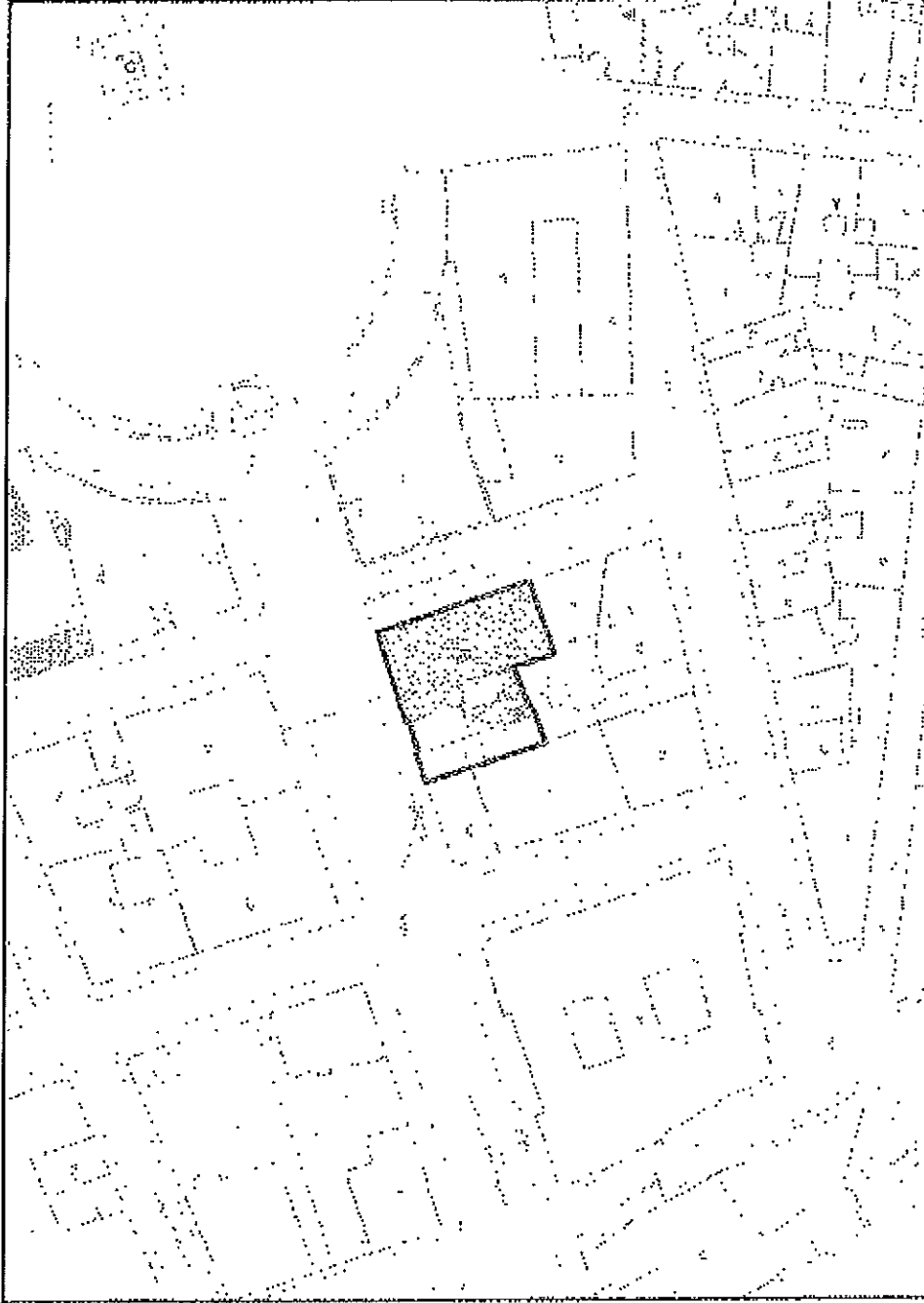


Mapa di inquadramento topografico

ALLEGATO
N° 1

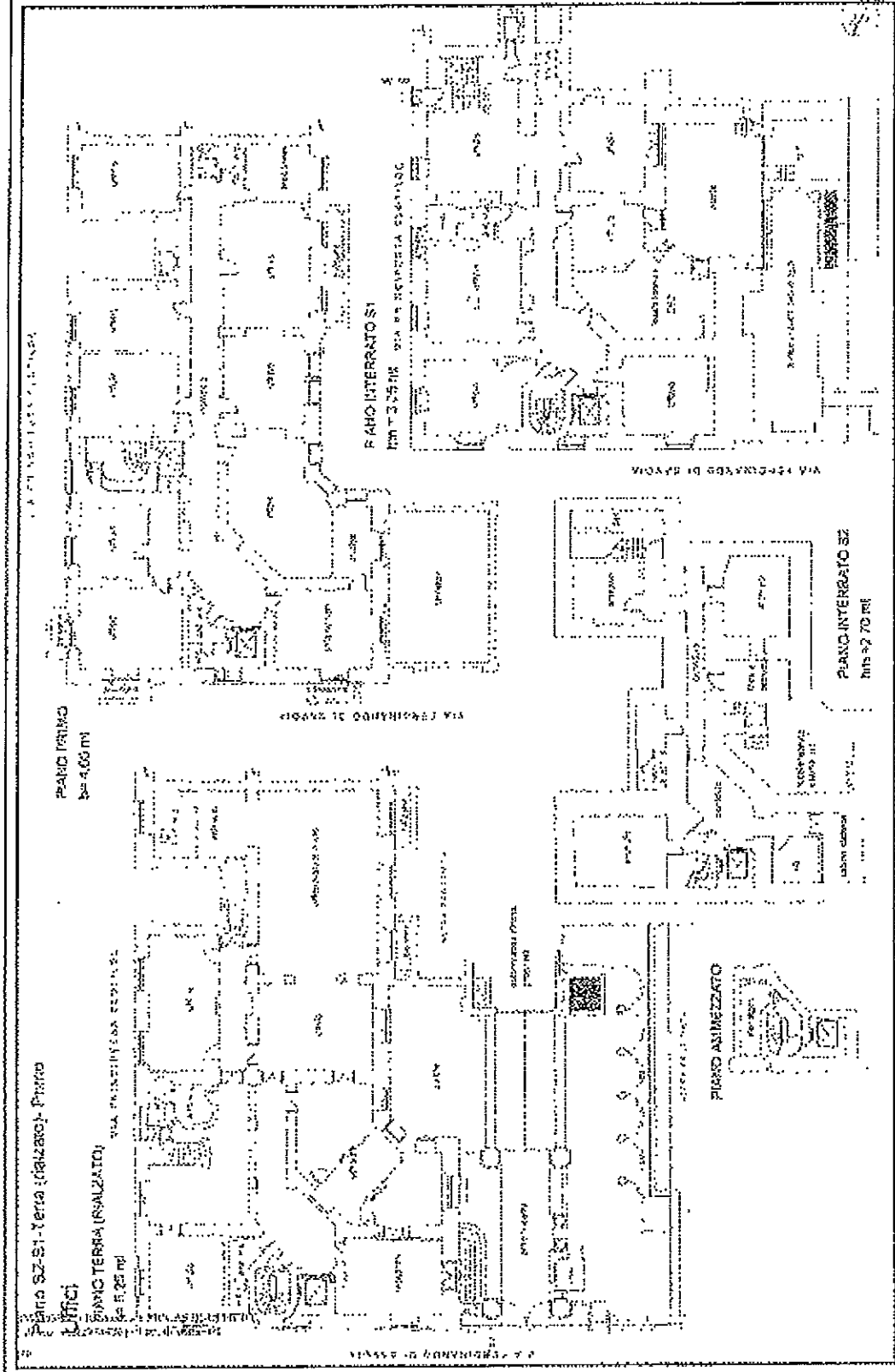
scala
data 19.05.2014

○ Ubicazione immobile



Estratto di mappa catastale
ALLEGATO N° 2
scala
data 19.05.2014

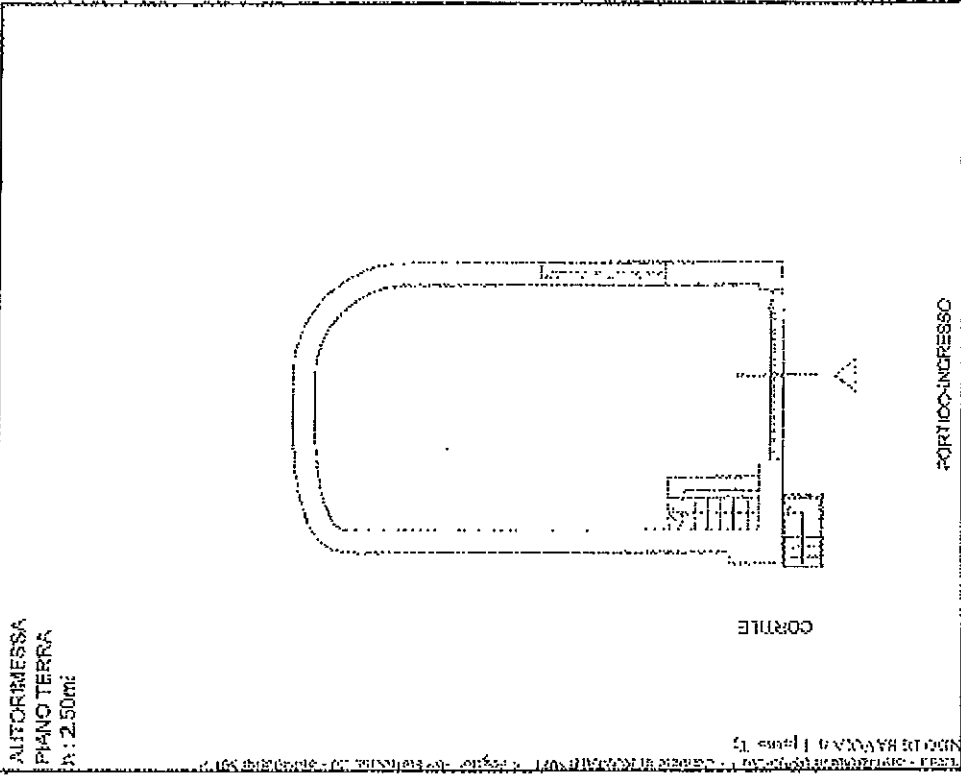
Foglio	Part. II
469	19-20-21



Planimetria catastale	
ALLEGATO	stata
N° 3.1	data 19.05.2014

Foglio Part. Sub.
 460 21-19 501

AUTORIMESSA
PIANO TERRA
M: 1:2.50m



ING. CARLO BAVANA - P. 15

Planimetria calpestabile	
ALLEGATO N° 3.2	scala data 19.05.2014

Foglio	Part.	Sub.
468	20	501

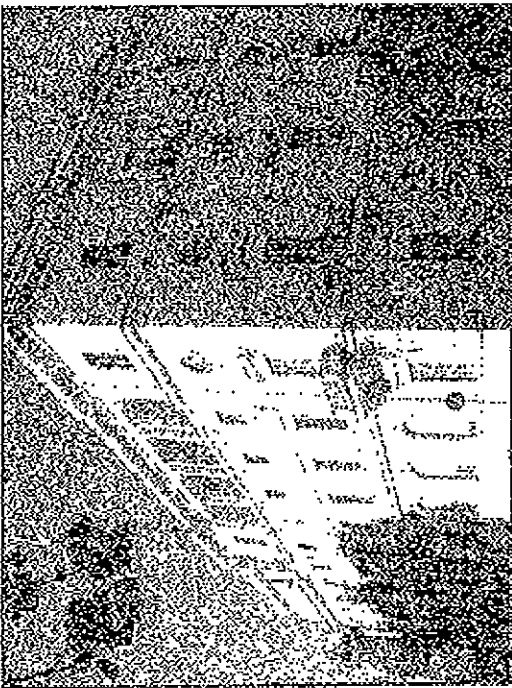


Foto 1: vista d'insieme compendio

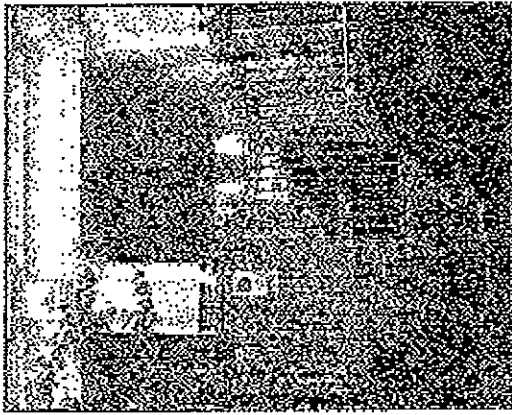


Foto 2: accesso dal civ. 1 di
Via Ferdinando di Savoia



Foto 3: vista portico d'ingresso e accesso al box

DESCRIZIONE	
Fotografie con pendio scala	
ALLEGATO	
N° 4.1	data 19.05.2014

Comune: ROMA

Semestre: 2014/2

Fase: Completato
 Descrizione: CAMPO MARZIO (LARGO SOLICENTI)

Zona: B23

Metricone: 1
 Destinazione prevalente: Residenziale
 Stato prevalente: Normale
 Anno di costruzione medio dei fabbricati: 1970
 Numero medio di piani dei fabbricati: 5
 Presenza di servizi pubblici: Ormai
 Presenza di servizi commerciali: Scarsi
 Livello dei servizi di trasporto: Ormai
 Presenza di parcheggi: Pregiata
 Vocazione commerciale: Scarsa
 Qualità di zona: Buona
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Superficie media delle unità manifatturiative: 85
 Presenza di verde pubblico: Ormai
 Collegamenti viari: Ormai
 Presenza di centro storico: SI

Nota: -

Destinazioni valorizzate: Residenziale - Commerciale - Terziarie

Tipologia edilizia	Stato	Prez	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	RI	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Box	N	P	3800	7800	L	20,5	34,5	L	5,5	5,8	P		
Parsi auto coperte	N	P	4400	5400	L	32,8	29,8	L	6,2	6,4	F		
Parsi auto scoperte	N	P	3450	4300	L	15,5	17,5	L	6,6	6,7	F		
Abitazioni civili	N	P	6300	12000	L	24,8	33	L	5,7	5,7	F	10	70

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Commerciale

Tipologia edilizia	Stato	Prez	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	RI	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	6500	13500	L	50	80	L	7,1	7,1	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Terziarie

Tipologia edilizia	Stato	Prez	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	RI	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	N	P	7700	11900	L	38,8	41,8	L	4,5	4,5	F	10	70

CRM - dati di zona e quotazioni di mercato

scab

ALLEGATO

N° 5

data 19.05.2014

TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

CATEGORIA	IMMOBILI IN CONCESSIONE						IMMOBILI IN STIMA		
	compartibile C ₁	compartibile C ₂	compartibile C ₃	compartibile C ₄	compartibile C ₅	compartibile C ₆	compartibile C ₇	compartibile C ₈	compartibile C ₉
<p>Caratteristiche</p> <p>1. natura dell'immobile</p> <p>2. natura della destinazione</p> <p>3. stato di conservazione</p> <p>4. stato di occupazione</p> <p>5. stato di fruizione</p> <p>6. stato di gestione</p> <p>7. stato di manutenzione</p> <p>8. stato di sicurezza</p> <p>9. stato di legalità</p> <p>10. stato di regolarità</p> <p>11. stato di regolarità urbanistica</p> <p>12. stato di regolarità catastale</p> <p>13. stato di regolarità fiscale</p> <p>14. stato di regolarità contabile</p> <p>15. stato di regolarità amministrativa</p> <p>16. stato di regolarità giudiziaria</p> <p>17. stato di regolarità contraria</p> <p>18. stato di regolarità societaria</p> <p>19. stato di regolarità probatoria</p> <p>20. stato di regolarità formale</p> <p>21. stato di regolarità sostanziale</p> <p>22. stato di regolarità procedurale</p> <p>23. stato di regolarità istruttoria</p> <p>24. stato di regolarità deliberativa</p> <p>25. stato di regolarità esecutiva</p> <p>26. stato di regolarità definitiva</p> <p>27. stato di regolarità esecutiva definitiva</p> <p>28. stato di regolarità esecutiva definitiva esecutiva</p> <p>29. stato di regolarità esecutiva definitiva esecutiva definitiva</p> <p>30. stato di regolarità esecutiva definitiva esecutiva definitiva definitiva</p>									
<p>Indicazioni</p> <p>1. natura dell'immobile</p> <p>2. natura della destinazione</p> <p>3. stato di conservazione</p> <p>4. stato di occupazione</p> <p>5. stato di fruizione</p> <p>6. stato di gestione</p> <p>7. stato di manutenzione</p> <p>8. stato di sicurezza</p> <p>9. stato di legalità</p> <p>10. stato di regolarità</p> <p>11. stato di regolarità urbanistica</p> <p>12. stato di regolarità catastale</p> <p>13. stato di regolarità fiscale</p> <p>14. stato di regolarità contabile</p> <p>15. stato di regolarità amministrativa</p> <p>16. stato di regolarità giudiziaria</p> <p>17. stato di regolarità contraria</p> <p>18. stato di regolarità societaria</p> <p>19. stato di regolarità probatoria</p> <p>20. stato di regolarità formale</p> <p>21. stato di regolarità sostanziale</p> <p>22. stato di regolarità procedurale</p> <p>23. stato di regolarità istruttoria</p> <p>24. stato di regolarità deliberativa</p> <p>25. stato di regolarità esecutiva</p> <p>26. stato di regolarità definitiva</p> <p>27. stato di regolarità esecutiva definitiva</p> <p>28. stato di regolarità esecutiva definitiva esecutiva</p> <p>29. stato di regolarità esecutiva definitiva esecutiva definitiva</p> <p>30. stato di regolarità esecutiva definitiva esecutiva definitiva definitiva</p>									
<p>Indicazioni</p> <p>1. natura dell'immobile</p> <p>2. natura della destinazione</p> <p>3. stato di conservazione</p> <p>4. stato di occupazione</p> <p>5. stato di fruizione</p> <p>6. stato di gestione</p> <p>7. stato di manutenzione</p> <p>8. stato di sicurezza</p> <p>9. stato di legalità</p> <p>10. stato di regolarità</p> <p>11. stato di regolarità urbanistica</p> <p>12. stato di regolarità catastale</p> <p>13. stato di regolarità fiscale</p> <p>14. stato di regolarità contabile</p> <p>15. stato di regolarità amministrativa</p> <p>16. stato di regolarità giudiziaria</p> <p>17. stato di regolarità contraria</p> <p>18. stato di regolarità societaria</p> <p>19. stato di regolarità probatoria</p> <p>20. stato di regolarità formale</p> <p>21. stato di regolarità sostanziale</p> <p>22. stato di regolarità procedurale</p> <p>23. stato di regolarità istruttoria</p> <p>24. stato di regolarità deliberativa</p> <p>25. stato di regolarità esecutiva</p> <p>26. stato di regolarità definitiva</p> <p>27. stato di regolarità esecutiva definitiva</p> <p>28. stato di regolarità esecutiva definitiva esecutiva</p> <p>29. stato di regolarità esecutiva definitiva esecutiva definitiva</p> <p>30. stato di regolarità esecutiva definitiva esecutiva definitiva definitiva</p>									

TEST DI AMMISSIBILITA'

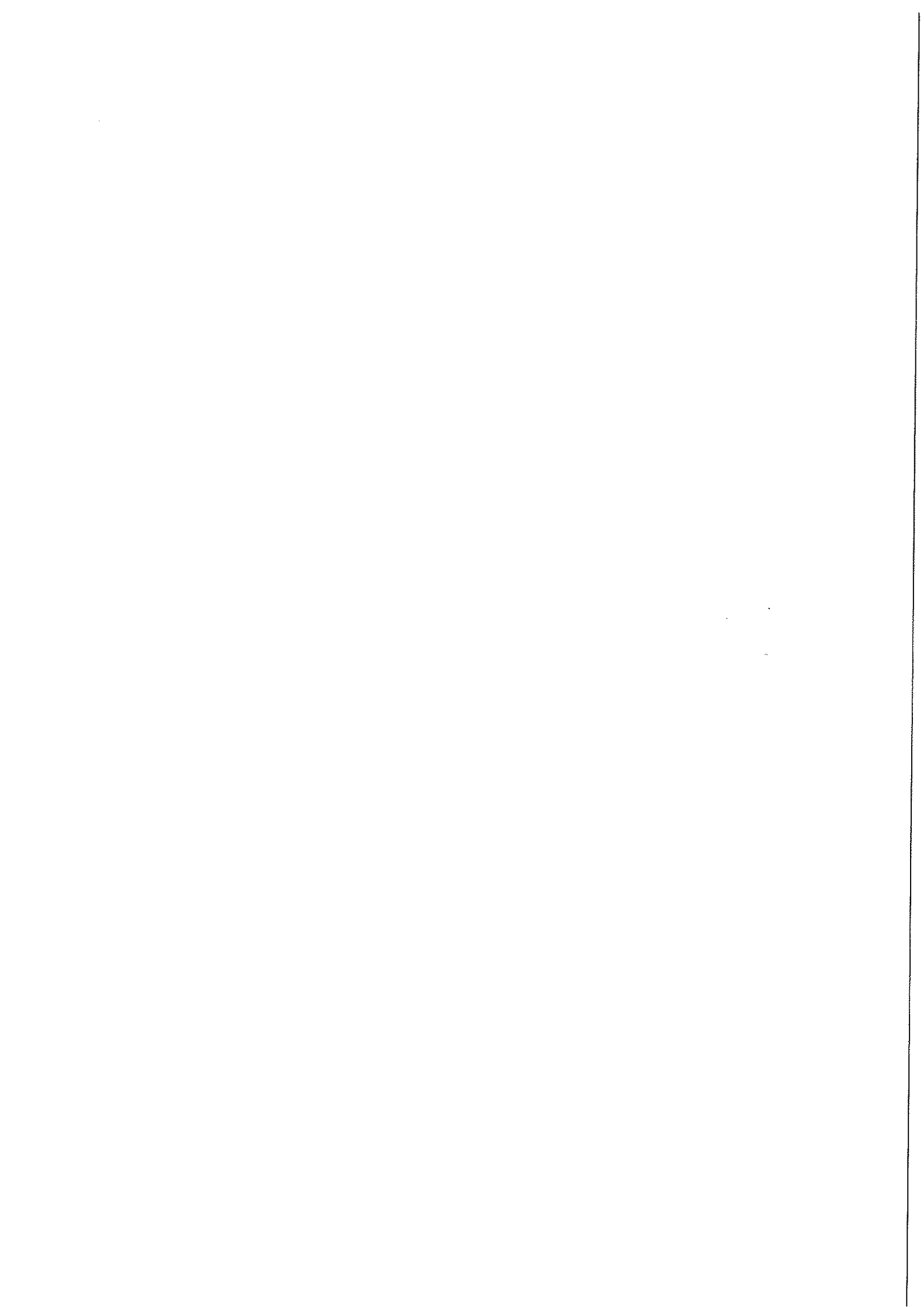
DATI DI INPUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S via Ferdinando di Savoia	
	comparabile C ₁ via S. Margherita, 5	comparabile C ₂ via C. Garibaldi, 305	comparabile C ₃ via R. Garibaldi, 251	comparabile C ₄ via R. Garibaldi, 251	comparabile C ₅ via R. Garibaldi, 251	comparabile C ₆ via R. Garibaldi, 251	comparabile C ₇ via R. Garibaldi, 251	comparabile C ₈ via R. Garibaldi, 251	comparabile C ₉ via R. Garibaldi, 251	comparabile C ₁₀ via R. Garibaldi, 251		
prezzo - offerta - valore	€ 1.056.000,00	€ 500.000,00	€ 584.000,00	€ 1.260.000,00	€ 3.060.000,00	€ 1.360.000,00	€ 4.740.000,00	€ 1.460.000,00	€ 1.360.000,00	€ 4.740.000,00	€ 1.460.000,00	€ 4.740.000,00
prezzo unitario P ₁ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
prezzo unitario P ₂ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
prezzo unitario P ₃ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
prezzo unitario P ₄ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
prezzo unitario P ₅ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
prezzo unitario P ₆ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
prezzo unitario P ₇ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
prezzo unitario P ₈ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
prezzo unitario P ₉ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
prezzo unitario P ₁₀ (€/mq)	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
consistenza ragguagliata	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TEST DI AMMISSIBILITA'	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00
AMMISSIBILITA'	528,00	500,00	584,00	1.260,00	3.060,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	1.360,00	4.740,00	1.460,00	4.740,00

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparabile C ₁ In Argine (Rimini), 100	comparabile C ₂ In Salsomaggiore	comparabile C ₃ In Corti di Roma 200/0	comparabile C ₄ Comparto di Via S. Francesco 100	comparabile C ₅ Via S. Francesco 100	comparabile C ₆ Via S. Francesco 100	comparabile C ₇ Via S. Francesco 100	comparabile C ₈ Via S. Francesco 100	comparabile C ₉ Via S. Francesco 100	comparabile C ₁₀ Via S. Francesco 100	
edificio	nome	edificio a torre										
	descrizione di dettaglio	edificio a torre con 10 piani										
C ₁	tipologia architettonica	edificio a torre con 10 piani										2
C ₂	stato manufattivo edificio	edificio a torre con 10 piani										1
C ₃	consistenza raggruppata	edificio a torre con 10 piani										1
unita immobiliare	tipologia edificio	edificio a torre con 10 piani										1
	stato manufattivo unita immobiliare	edificio a torre con 10 piani										1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE				PREZZI MARGINALI											
numero	sigla	nome	matteologia	unità di misura	condizioni Kc	comparabile C _a	comparabile C _b	comparabile C _c	comparabile C _d	comparabile C _e	comparabile C _f	comparabile C _g	comparabile C _h	comparabile C _i	
edificio	C ₁	localizzazione di dettaglio	Kc1 x PCI	€	0,10	Me. Abitacolo Puntone 42	Via. S. Apollonia, 5	Via. Carlo G. Pirelli, 20072	0. S. Silvestro 20121	0. S. Silvestro 20121	0. S. Silvestro 20121	0. S. Silvestro 20121	0. S. Silvestro 20121	Via. Tabari, 7	Via. S. Silvestro 20121
	C ₂	tipologia architettonica	Kc2 x P _a	€	0,05										
	C ₃	stato manutentivo edificio	Kc3 x S _b	€	150,00										
unità immobiliare	C ₄	consistenza ragguagliata	Kc4 x P _{sa}	mq	1,00										
	C ₅	livello di piano	Kc5 x P _{sa}	€	0,08										
	C ₆	stato manutentivo unità immobiliare	Kc6 x S _b	€	520,00										



RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI SULL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DOVE TRASFERIRE LA SEDE DELLA FNOMCeO

La Federazione attualmente ha la propria sede in Piazza Cola di Rienzo 80/A, presso gli immobili di proprietà dell'ENPAM e di altri due proprietari (Piani I-II-III) e detiene anche un immobile destinato ad uso magazzino sito in Via Licinio Murena.

Tali immobili sono detenuti dalla Federazione a titolo di locazione come conduttore/locatario e comportano una spesa annua complessiva che per il 2014 è stata di € 303.590,00 solo di canoni di locazione oltre € 26.000,00 circa di spese condominiali.

La Federazione ha più volte manifestato sia in Comitato Centrale che in Consiglio Nazionale l'intenzione di acquistare un immobile dove trasferire la sede ed ha di conseguenza attivato un'indagine di mercato.

Tale indagine ha consentito di individuare un immobile di proprietà della società "PropertyInvest Ferdinando di Savoia s.r.l." sito in Roma, via Ferdinando di Savoia 1, le cui caratteristiche ubicative, strutturali, dimensionali e di autonomia gestionale rispondono alle esigenze di rappresentanza della FNOMCeO e di allocazione dei relativi uffici amministrativi. L'immobile è attualmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 469 – particella 19 et particella 21, sub. 501 graffate e al Foglio 469 – particella 20 – sub. 501;

Con delibera n. 52 del 28 marzo 2014 la Federazione ha deciso di richiedere una valutazione del valore dell'immobile suddetto all'Agenzia del Territorio di Roma che ha trasmesso una perizia di stima particolareggiata (*full valuation*), determinando un valore medio di stima dell'immobile pari a € 11.075.000,00 al quale andrebbe scomputato l'importo dei lavori necessari per un importo stimato pari a € 443.000,00 IVA esclusa

L'offerta definitiva per l'acquisto dell'immobile sito in Roma via Ferdinando di Savoia 1 è stato concordato in € 8.530.000 a cui vanno aggiunti IVA per € 1.876.600,00 e oneri per imposte e tasse varie pari a € 341.859,40 per un totale di € 10.748.459,40;

Il Collegio prende atto delle risultanze della *Due Diligence*, espresse in due relazioni, una per la parte impiantistica a cura dell'Ingegnere Cosattini (prot n.3144 del 19/03/2014) e una per la parte edilizia a cura dell'Architetto Scaburri (prot n.4002 del 10/04/2014), dalle quali risulta che l'immobile è in ottimo stato e in avanzato stato di ristrutturazione, necessitando di alcune e necessarie opere di completamento delle quali è stata fornita previsione di spesa.

Sulla base di tali premesse il Collegio esprime le seguenti considerazioni:

La spesa sostenuta per i canoni locativi appare non più conveniente per i seguenti motivi:

- Andamento del mercato immobiliare (le quotazioni hanno subito un taglio ed hanno imboccato un trend decisamente discendente);
- Costo del denaro (mai così basso e portatore di effetti collaterali per i conti correnti bancari/postali);
- Obsolescenza dei locali;

L'analisi della documentazione contabile (Conto Consuntivo 2013, del Bilancio di Previsione 2014 e Bilancio di Previsione 2015) ha evidenziato un'attività incentrata sul controllo della spesa, una corretta impostazione dei fatti gestionali e un puntuale rispetto degli obblighi istituzionali.

In sintesi l'Ente non versa in una situazione di deficitarietà strutturale e anzi al contrario dispone di un avanzo di amministrazione.

Più in particolare, la Federazione già nel Bilancio di Previsione del 2010 ha individuato al Cap. 92 uno specifico stanziamento per l'acquisto di un immobile da destinare a sede di rappresentanza della FNOMCeO ma soprattutto in quanto i locali attualmente occupati dal personale sono inadeguati e poco funzionali alle nuove esigenze dell'Ente, capitolo che è stato mantenuto negli anni successivi con uno stanziamento che si è incrementato nel corso degli anni e comunque con una disponibilità più che capiente rispetto all'impegno in contraendo.

A conclusione dell'esame della documentazione contabile e sulla base delle valutazioni che precedono si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla ragionevolezza e trasparenza della procedura seguita nelle trattative e sulla congruità del prezzo d'acquisto.



Roma, 17 gennaio 2015

Firmato Dott. Salvatore Onorati, Presidente Collegio Revisori dei Conti

Firmato Dott. Francesco Alberti, Revisore effettivo

Firmato Dott. Ezio Casale, Revisore effettivo

Firmato Dott. Antonio Avolio, Revisore supplente