

Strettamente Riservato e Confidenziale

ROMA

SR 148  
Pontina

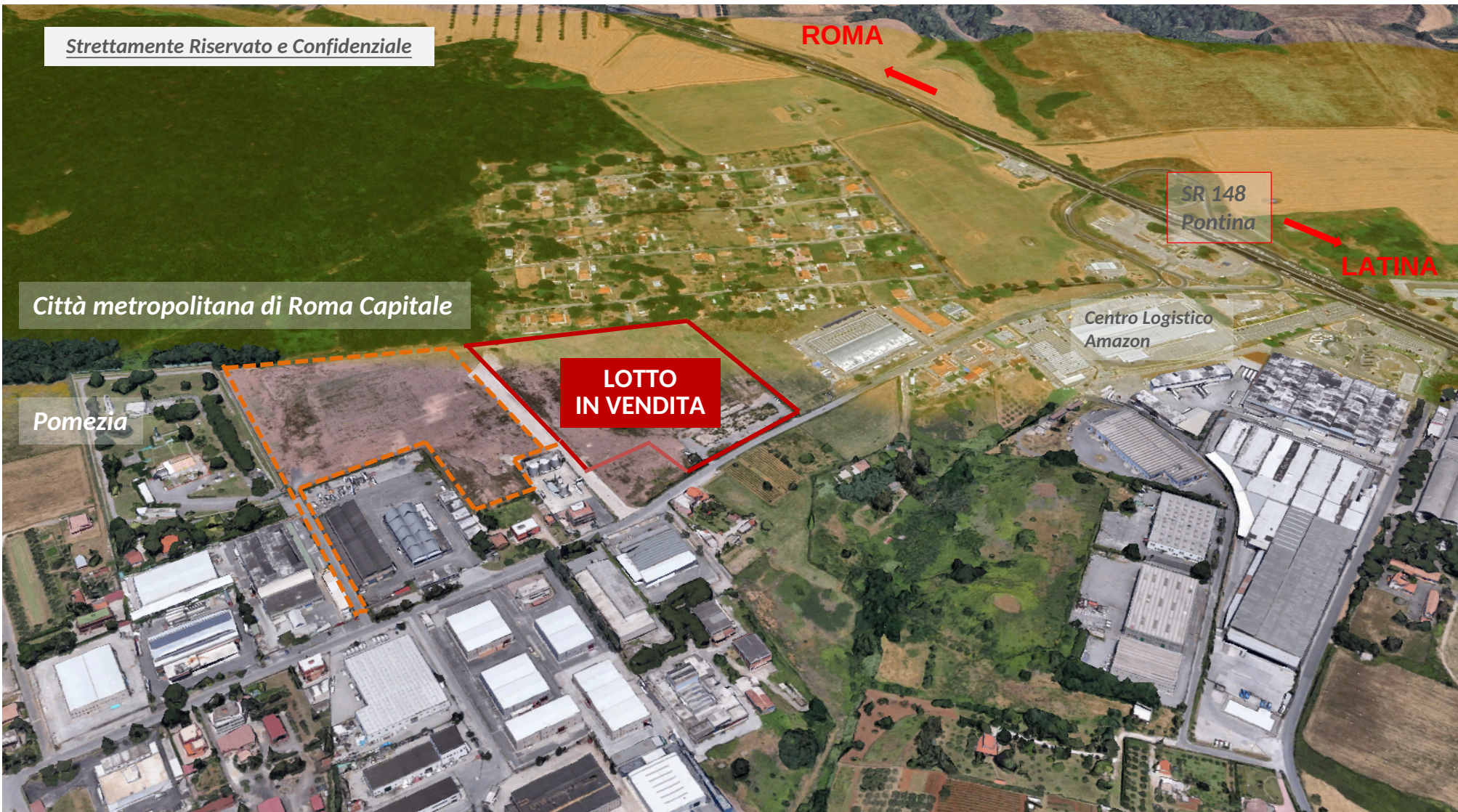
LATINA

Città metropolitana di Roma Capitale

Pomezia

LOTTO  
IN VENDITA

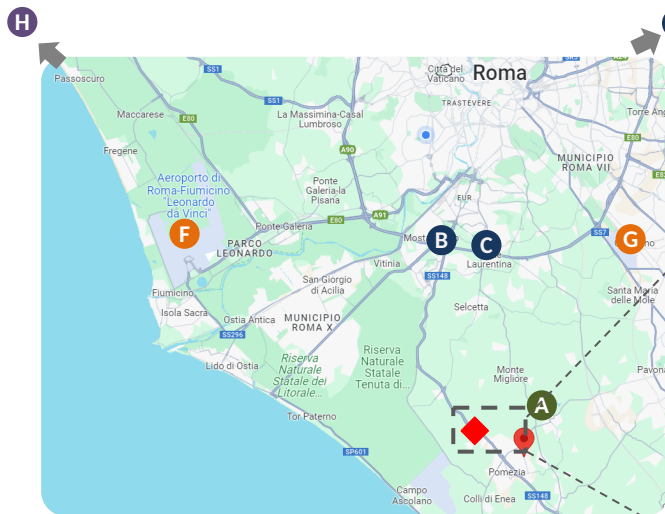
Centro Logistico  
Amazon



- Il presente Documento (il "**Documento**") è stato predisposto da Creusa S.r.l. (la "**Società**") esclusivamente al fine di presentare al destinatario (il "**Destinatario**") una panoramica sul lotto di terreno di proprietà sito in Pomezia (RM), Via Vaccareccia (il "**Lotto**" o il "**Lotto 1**").
- Il Documento non è destinato ad essere utilizzato dal Destinatario per altri scopi. La Società non assume pertanto alcuna responsabilità in relazione ad altri scopi, o nei confronti di altri soggetti a cui il Documento sia consegnato o che ne siano venuti in possesso in altro modo.
- Il Documento ha finalità meramente informative ed è fornito al Destinatario in via assolutamente riservata. Le informazioni contenute nel presente Documento hanno pertanto carattere confidenziale e devono essere considerate "Informazioni Riservate". Il Destinatario del Documento, pertanto, deve astenersi dal divulgare il contenuto del medesimo al di fuori di quanto consentito, di volta in volta, dalla Società.
- La Società non può in alcun modo essere ritenuta responsabile per eventuali conseguenze derivanti, direttamente o indirettamente, dalla lettura, elaborazione e valutazione del presente Documento o per eventuali eventi che venisse da chiunque ad esso ricondotto.
- Il contenuto del Documento è incompleto senza riferimento all'esposizione orale fornita dalla Società e non deve essere considerato disgiuntamente da essa.
- Il Documento è stato preparato con cura al fine di fornire una panoramica sul Lotto in vendita. Tuttavia, il Documento potrebbe non contenere tutte le informazioni necessarie al Destinatario. A tal fine, il Destinatario riconosce che nessuna responsabilità, impegno e obbligo è assunto o riconosciuto in alcun modo da parte dell'Advisor circa la completezza delle informazioni contenute nel Documento. Sarà responsabilità esclusiva del Destinatario, se del caso, verificare in modo indipendente tutte le informazioni fornite.
- Il presente Documento non costituisce un'offerta o una sollecitazione al pubblico.
- Con la consegna del Documento la Società non assume alcun impegno e/o alcuna responsabilità nei confronti del Destinatario. La Società, pertanto, non potrà in alcun caso essere ritenuta responsabile di alcuna perdita, danno o spesa di qualsivoglia natura, lamentato dal Destinatario derivante dall'utilizzo del Documento e/o delle informazioni in esso contenute, o che siano, comunque, conseguenza diretta o indiretta dell'accesso al Documento.

■ Il Lotto in vendita è ubicato in una **posizione di grande pregio**, al confine tra la Città metropolitana di Roma Capitale e Pomezia, nelle vicinanze del **Polo Commerciale di Castel Romano**, a solo 300 mt. dallo svincolo della **S.R. 148 Pontina**, in una area a forte sviluppo logistico e commerciale. Il Lotto fa parte di uno **compendio più ampio che comprende anche un secondo lotto ("Lotto 2")** che sarà posto in vendita dalla Società al termine del completamento dell'iter amministrativo.

## - LOCALIZZAZIONE E COLLEGAMENTI -



### ◆ Compendio di Via Vaccareccia

- A** Stazione Ferroviaria Mercè "Pomezia-Santa Palomba": 10 km
- B** GRA - Uscita 26 Via Pontina/SS148: 15 km
- C** GRA - Uscita 25 Via Laurentina/SP95/b: 16 km
- D** A1 Barriera Roma Sud: 30 km
- E** Barriera Roma Est - A24: 58 km
- F** Aeroporto di Roma-Fiumicino: 32 km
- G** Aeroporto di Roma-Ciampino: 18 km
- H** Porto di Civitavecchia: 92 km

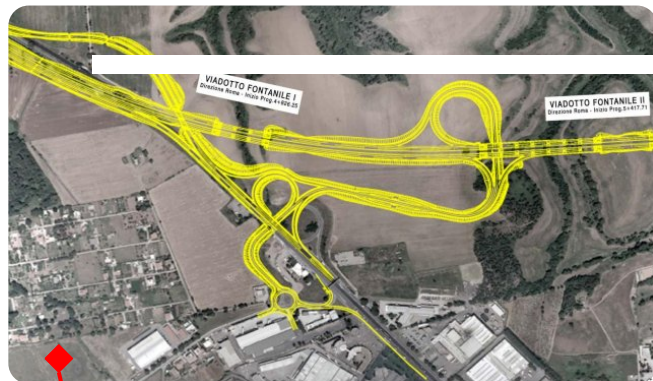
### ◆ Compendio di Via Vaccareccia

- A** Via Vaccareccia
- B** Via Pontina
- C** Centro Logistico Amazon
- D** Polo Commerciale di Castel Romano 6 km

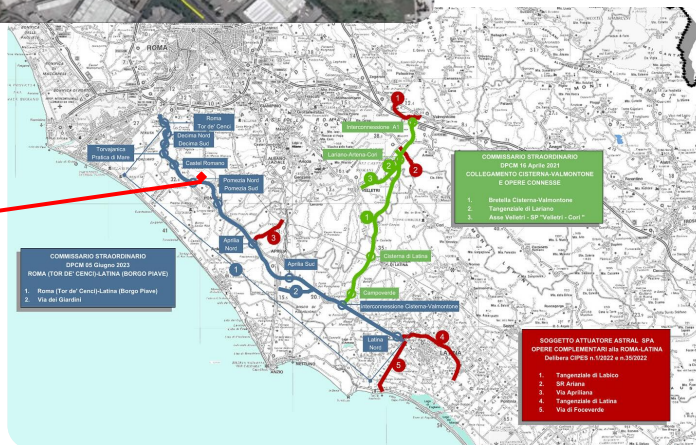
- A circa 300 mt. dal Lotto è prevista la realizzazione del casello "Pomezia Nord" della nuova **Autostrada Roma-Latina** che congiungerà la A1 Milano-Napoli alla A12 Roma-Civitavecchia.
- Si segnala altresì lo sviluppo che porterà l'attuale stazione treni di "Pomezia-Santa Palomba", distante meno di 10 km dal Lotto, ad essere uno dei **15 Hub Intermodali Internazionali del corridoio Scandinavo-Mediterraneo**.

- **LO SVILUPPO DEI COLLEGAMENTI DELL'AREA** -

## Autostrada Roma-Latina: arriva l'Ok' della Regione Lazio



Compendio di Via Vaccareccia



LOGISTICA

## Mercitalia (gruppo Fs) farà del terminal di Pomezia un hub merci internazionale

Il Gruppo Ferrovie dello Stato sta programmando il potenziamento del terminal intermodale ferroviario di Pomezia Santa Palomba.

Presentando l'avvio del programma, FS ha annunciato che al termine dei lavori questo impianto di 170mila metri quadrati diventerà un hub internazionale, uno dei cinque italiani dei complessivi quindici principali hub dell'intero Corridoio Scandinavo-Mediterraneo.

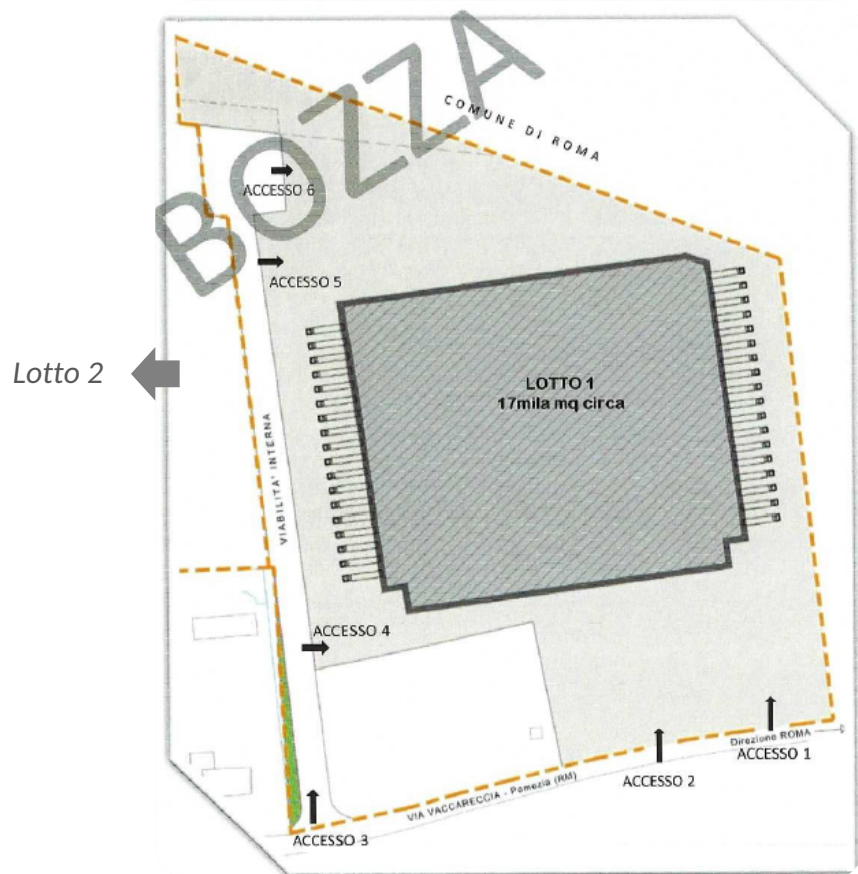
Il terminal s'inserisce nei 440 chilometri di ferrovie e 270 chilometri di strade della parte laziale del Corridoio Scandinavo-Mediterraneo, che comprende anche il porto di Civitavecchia e l'aeroporto di Roma Fiumicino.

Oggi ha tredici binari lunghi fino a 618 metri e FS vi ha già investito negli ultimi tre anni 5,3 milioni di Euro.

## 2. IL LOTTO IN VENDITA

- Il Lotto, che si inserisce in un'area più ampia di complessivi 93.000 mq. completamente recintata e schermata da circa 500 alberi ad alto fusto, si estende per circa **49 mila mq.** con la possibilità di realizzare circa **17 mila mq. di superficie coperta**, con **altezza di 15-16 mt.** per un **volume di stoccaggio di circa 270 mila mc.**
- Il Lotto presenta la **possibilità di destinare fino al 30% della metratura da realizzare ad attività commerciale.**

### - PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL LOTTO IN VENDITA -



#### CONSISTENZE

- Superficie Lotto: 49.000 mq.
- Superficie Coperta Realizzabile: 17.000 mq.
- Altezza: 15,0-16,0 mt.
- Volume di Stoccaggio: 270.000 mc.
- Ampi accessi diretti alla viabilità principale
- Viabilità interna dedicata per accessi di servizio
- Ampie aree di parcheggio e manovra

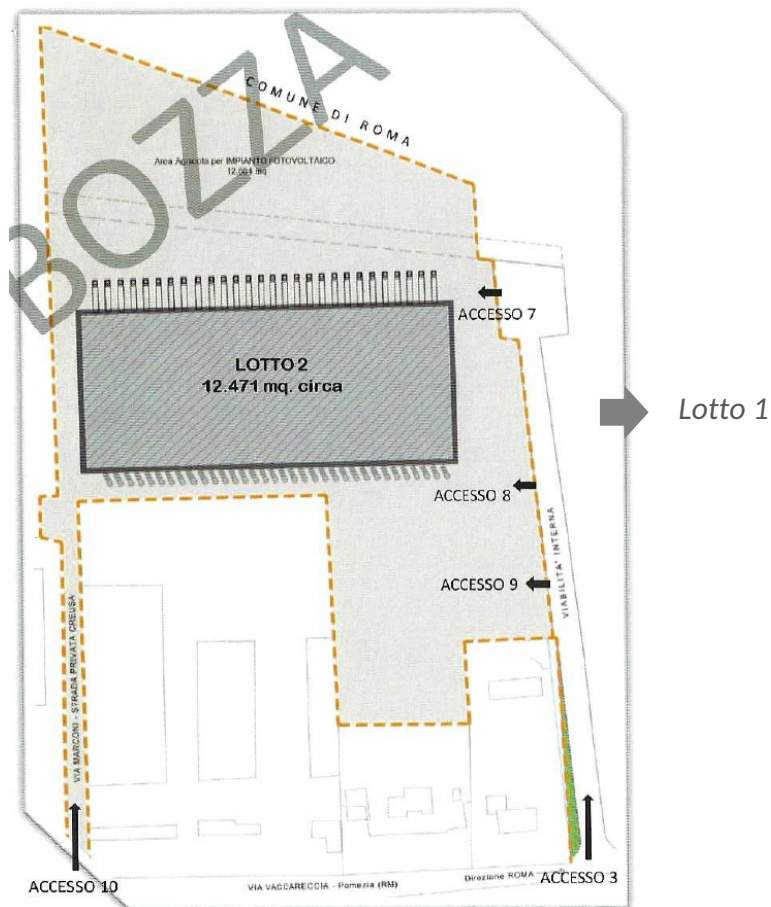
Possibilità di Aree Commerciali all'interno degli edifici dal 10 % al 30% della superficie realizzabile

#### PLUSVALORI

- ✓ ONERI PER COSTI DI COSTRUZIONE PARZIALMENTE GIÀ SCOMPUTATI
- ✓ NESSUNA OPERA FUORI COMPARTO RICHIESTA
- ✓ OPERE PROPEDEUTICHE GIÀ REALIZZATE, TERRENO PRONTO PER L'EDIFICAZIONE
- ✓ POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO DI ULTERIORI 12.471 MQ. PER UNA CAPACITÀ DI STOCCAGGIO DI ALTRI 199.540 MC. TRAMITE LO SVILUPPO DEL LOTTO 2

- La Società sta completando l'iter amministrativo per il Lotto 2, contiguo al Lotto in vendita, con una previsione di poter giungere al Permesso a Costruire nel più breve tempo possibile.
- Dal punto di vista di lavori preparatori, anche questo secondo lotto risulta pronto per l'edificazione.

#### - PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL LOTTO 2 -



#### CONSISTENZE

- Superficie Lotto: 44.000 mq.
- Superficie Coperta Realizzabile: 12.471 mq.
- Altezza: 15,0-16,0 mt.
- Volume di Stoccaggio: 199.540 mc.
- Ampi accessi diretti alla viabilità principale
- Viabilità interna dedicata per accessi di servizio
- Ampie aree di parcheggio e manovra

Possibilità di Aree Commerciali all'interno degli edifici dal 10 % al 30% della superficie realizzabile

#### PLUSVALORI

- NESSUNA OPERA FUORI COMPARTO RICHIESTA
- OPERE PROPEDEUTICHE GIÀ REALIZZATE, TERRENO PRONTO PER L'EDIFICAZIONE

## 4. PRINCIPALI LAVORI E ATTIVITA' ESEGUITE – Raccolta acque chiare e viabilità

I costi relativi ai lavori e alle attività eseguite saranno quotati a parte rispetto al valore di vendita del terreno

### PRINCIPALI LAVORI E ATTIVITÀ ESEGUITE

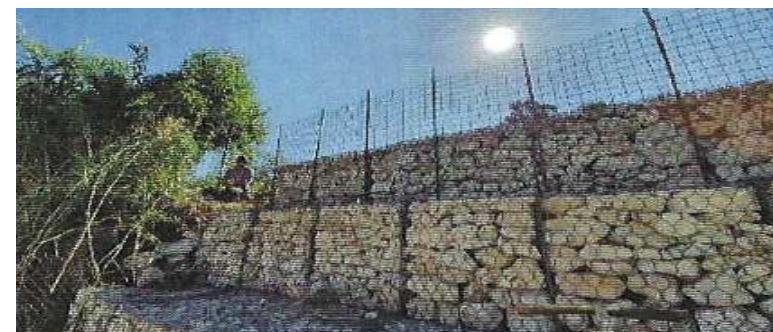
- Condotta fognaria per raccolta acque chiare
- Realizzazione terre armate di contenimento
- Realizzazione di viabilità interna



Strada per la Viabilità Interna

*Realizzazione di una condotta fognaria per la raccolta delle acque chiare, per una lunghezza di circa 600 mt, con Ø 1200 mm, lungo tutto il percorso della viabilità, fino ad arrivare al Fosso di Campo Ascolano.*

*Progettazione e messa in opera di gabbioni, come da indicazioni della Città Metropolitana di Roma presenti nell'Autorizzazione allo Scarico nel Fosso di Campo Ascolano della condotta fognaria per la raccolta delle acque chiare, per la tutela degli argini*



## 4. PRINCIPALI LAVORI E ATTIVITA' ESEGUITE - Livellamento terreno

**I costi relativi ai lavori e alle attività eseguite saranno quotati a parte rispetto al valore di vendita del terreno**

- La Società ha già realizzato tutta una serie di opere propedeutiche che rendono il lotto praticamente già pronto all'edificazione, con un notevole risparmio di tempo di realizzazione.

### - SINTESI DEI LAVORI GIÀ ESEGUITI -

#### PRINCIPALI LAVORI E ATTIVITÀ ESEGUITE

- Riporto pozzolana per circa **150.000 mc**
- Livellamento terreno  
*Movimento terra, compattazione e rullatura*
- Condotta fognaria per raccolta acque chiare
- Realizzazione terre armate di contenimento
- Piantumazione alberi lungo il confine
- Realizzazione impianto di irrigazione pozzi
- Realizzazione di viabilità interna
- Indagini archeologiche
- Indagini geologiche
- Studio di impatto sulla viabilità e sul traffico



*Il terreno sarà venduto con Parere favorevole al Permesso di Costruire del Comune di Pomezia a seguito di progettazione e pratiche amm.ve (varie autorizzazioni es. archeologico e paesaggistica). Basterà pagare alla Tesoreria del Comune di Pomezia il contributo di costruzione sugli oneri di urbanizzazione per il ritiro del Permesso di Costruire.*

**Creusa**  
GRUPPO APEF

Via Campobello, 7 - 00071 Pomezia  
E-mail: [info@gruppoapef.it](mailto:info@gruppoapef.it)

Francesco Iovine 335 80.95.474  
Pierpaolo Mugnaini 349 82.58.096