

TERRENO EDIFICABILE

ULTIMO LOTTO NEL CENTRO CITTADINO

Pomezia (RM)



- CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA CON IL
COMUNE DI POMEZIA
- POSSIBILE EDIFICAZIONE INDIPENDENTE DI OGNI
LOTTO

LOCALIZZAZIONE

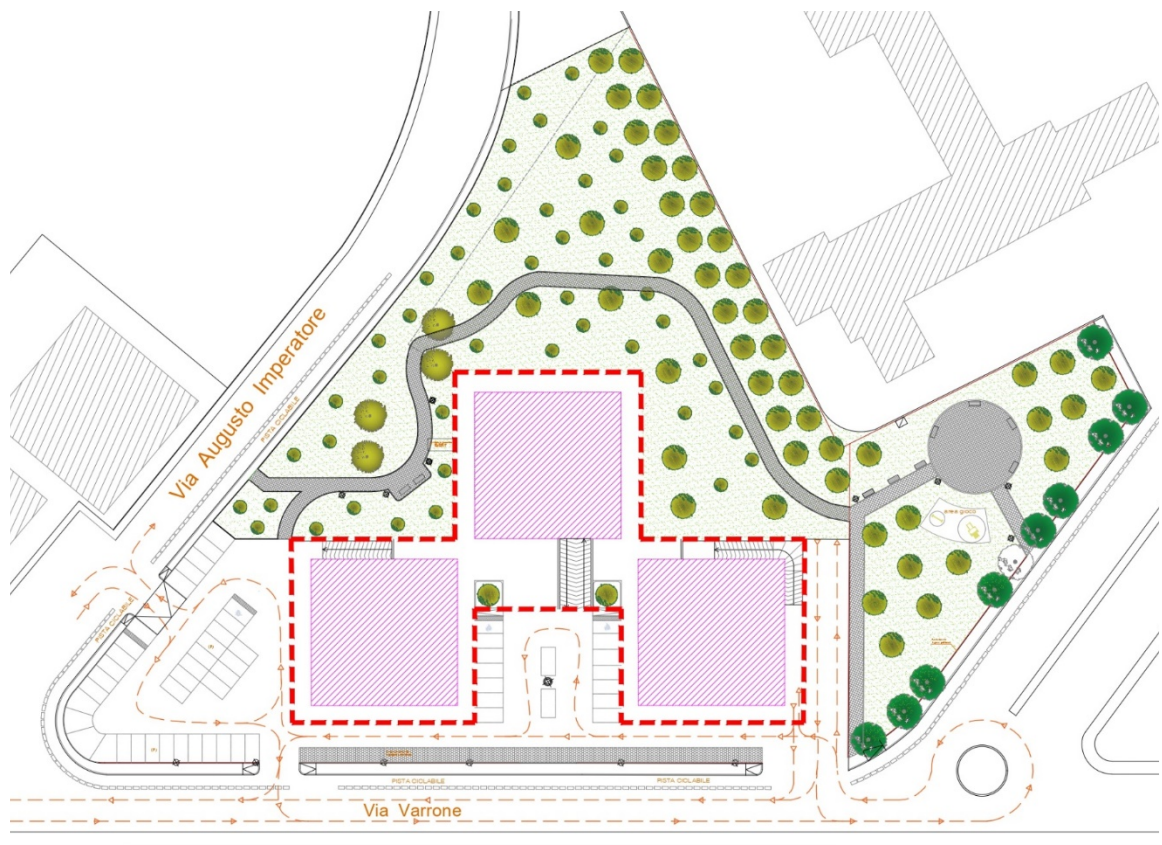
L'area è posizionata nel centro città, in prossimità di Piazza San Benedetto da Norcia, tra Via Augusto Imperatore e Via Varrone, Pomezia.



La zona è fornita di tutti i servizi:

- SCUOLE a 200 mt.
- SUPERMERCATI a 50 mt.
- UFFICI AMMINISTRATIVI a 100 mt.
- OSPEDALE a 500 mt.
- CENTRI SPORTIVI a 300 mt.

La viabilità limitrofa, di accesso e spostamento, è di solo traffico locale Cittadino, lontano dalle arterie più trafficate.



L'iniziativa, anche se ubicata nel pieno centro città quindi dotata di ogni confort e servizio, è circondata da ampie aree verdi e parchi attrezzati oltre che da una pista ciclabile.

DESCRIZIONE

L'iniziativa sviluppa circa **32.817 mc** su tre lotti edificatori, ognuno per la realizzazione di un edificio di otto piani, con ampie soffitte collegate direttamente agli attici.

Dati Iniziativa

Volume Residenziale

Edificabile **25.599 mc circa**

Volume Non Residenziale:

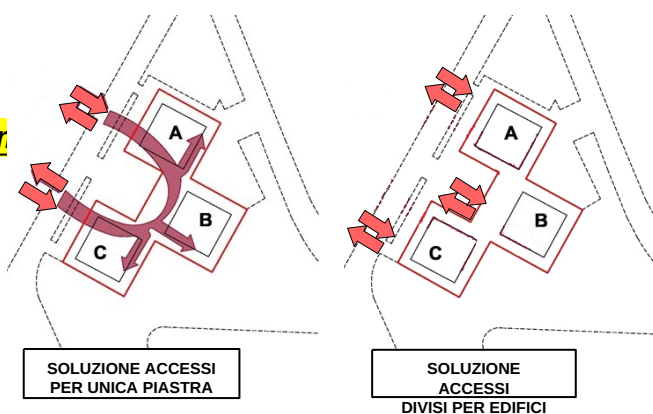
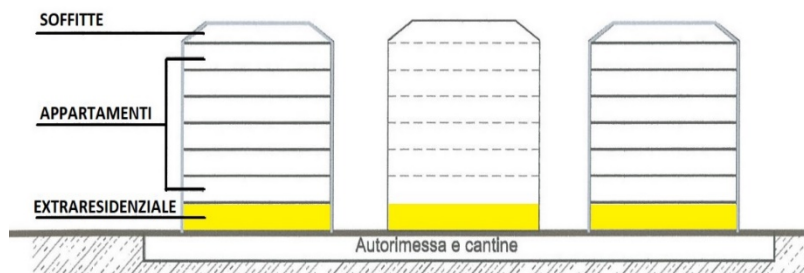
Volume Piano interrato

Autorimesse e cantine **5.342 mc circa**

Volume Soffitte

Soffitte **1.876 mc circa**

VOLUMETRIA COMMERCIALE TOTALE 32.817 mc



Sviluppo Progettuale

N° 8 fuori terra

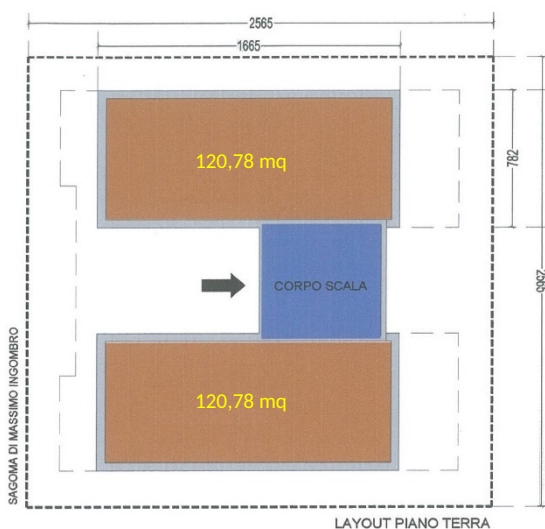
(Piano Terra + 6 Piani Residenziali + Soffitte in copertura)

N° 1 Piano Interrato

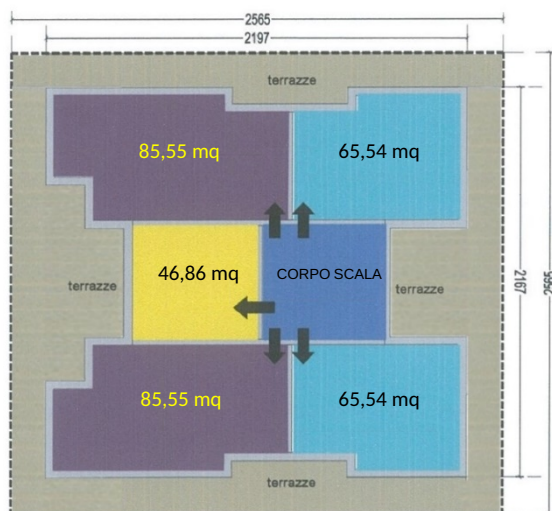
(parcheggi e cantine)

Il nostro studio di progettazione ha ipotizzato le unità immobiliari secondo il seguente schema, 2 locali extra residenziali 29 appartamenti con 5 soffitte per ogni edificio, per un totale di 108 unità immobiliari

Piano Terra



Piano Tipo



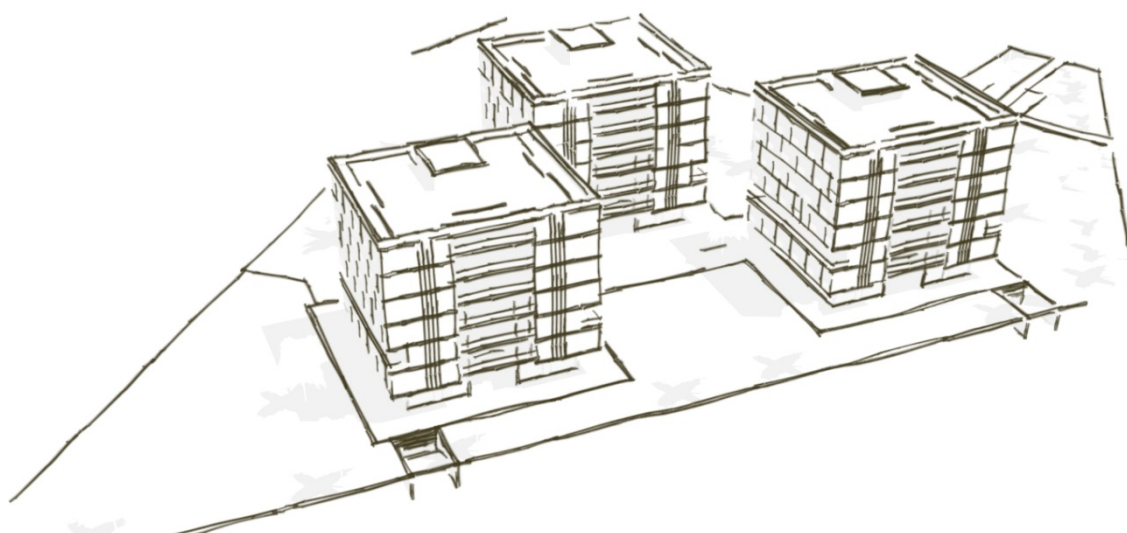
Ovviamente si potrà modificare il layout per farlo corrispondere alle esigenze del mercato, sempre nei limiti delle sagome di massimo ingombro.

Il progetto prevede l'edificazione di un piano interrato per circa 3.300 mq per la realizzazione di box-auto, posti auto e cantine.

Ulteriormente all'esterno degli edifici, sono previsti ampi parcheggi pubblici e privati a servizio dell'iniziativa e per i fruitori occasionali e gli ospiti.

Inoltre, la possibilità di realizzare importanti balconate, anche con vista mare, rende altamente vivibili gli appartamenti, potendo usufruire sia degli spazi interni che di quelli esterni tutto l'anno.

Il rapporto di mercato tra la richiesta e l'offerta, in riferimento alle nuove costruzioni per la zona di Pomezia Centro, è vicino allo "0" di invenduto.



Collefioritovarrone S.r.l.

collefioritovarrone.srl@gmail.com

Francesco Iovine 335.80.95.474

Pierpaolo Mugnaini 349.82.58.096



COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA CAMPOBELLO – POMEZIA (RM)

Apef

- BREVE PRESENTAZIONE -

16 GENNAIO 2024

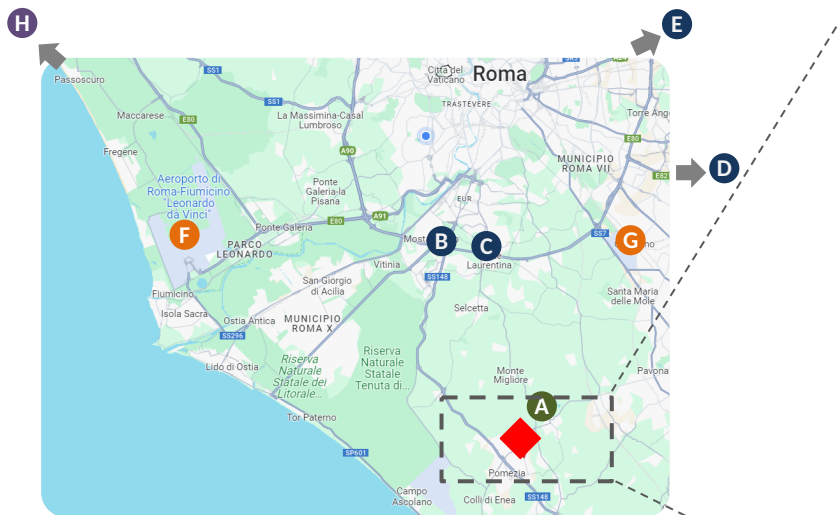
DISCLAIMER

- Il presente Documento (il "**Documento**") è stato predisposto da APEF REAL ESTATE S.r.l. esclusivamente al fine di presentare al destinatario (il "**Destinatario**") una panoramica sul complesso immobiliare di Via Campobello 7, Pomezia (RM) (il "**Complesso Immobiliare**" o "**Compendio**") di proprietà di APEF Real Estate S.r.l. (di seguito "**APEF Real Estate**" o la "**Società**").
- Il Documento non è destinato ad essere utilizzato dal Destinatario per altri scopi. La Società e l'Advisor non assumono 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 o dall'Advisor.
- Il Documento è stato elaborato utilizzando dati, elementi quantitativi e qualitativi in possesso dell'Advisor e informazioni e dati di pubblico dominio.
- La Società e l'Advisor non possono in alcun modo essere ritenuti responsabili per qualsiasi conseguenza derivante, direttamente o indirettamente, dalla lettura, elaborazione e valutazione del presente Documento o da qualsiasi evento che venisse da chiunque ad esso ricondotto.
- Il contenuto del Documento è incompleto senza riferimento all'esposizione orale fornita dalla Società o dall'Advisor e non deve essere considerato disgiuntamente da essa.
- Il Documento è stato preparato con cura al fine di fornire una panoramica sul Complesso Immobiliare. 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. Nessuna parte del Documento deve essere intesa come raccomandazione legale, finanziaria, fiscale, nonché quale opinione sulla adeguatezza di alcuna forma di investimento o sollecitazione di sorta.
- La Società e l'Advisor con la consegna del Documento non assumono alcun impegno e/o alcuna responsabilità nei confronti del Destinatario. Essi, pertanto, non potranno in alcun caso essere ritenuti responsabili 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.

1. POSIZIONE E COLLEGAMENTI

- Il Complesso Immobiliare è ubicato a **Pomezia** con **ingresso principale da Via Campobello 7** e ingressi dedicati situati su una strada privata della APEF che corre lungo il perimetro nord del Compendio.
- Distante pochi km dall'uscita Pomezia Centro, il Compendio è sito in un'area con **forte vocazione industriale, logistica e commerciale** con la presenza di **numerose multinazionali**.

- LOCALIZZAZIONE E COLLEGAMENTI -



◆ Complesso di Via Campobello

- A** Stazione Ferroviaria Merci "Pomezia-Santa Palomba" km 8,6
- B** GRA – Uscita 26 Via Pontina/SS148: 20 km
- C** GRA – Uscita 25 Via Laurentina/SP95/b: 17 km
- D** A1 Barriera Roma Sud: 32 km
- E** Barriera Roma Est - A24: 60 km
- F** Aeroporto di Roma-Fiumicino: 36 km
- G** Aeroporto di Roma-Ciampino: 20 km
- H** Porto di Civitavecchia: 95 km



◆ Complesso di Via Campobello

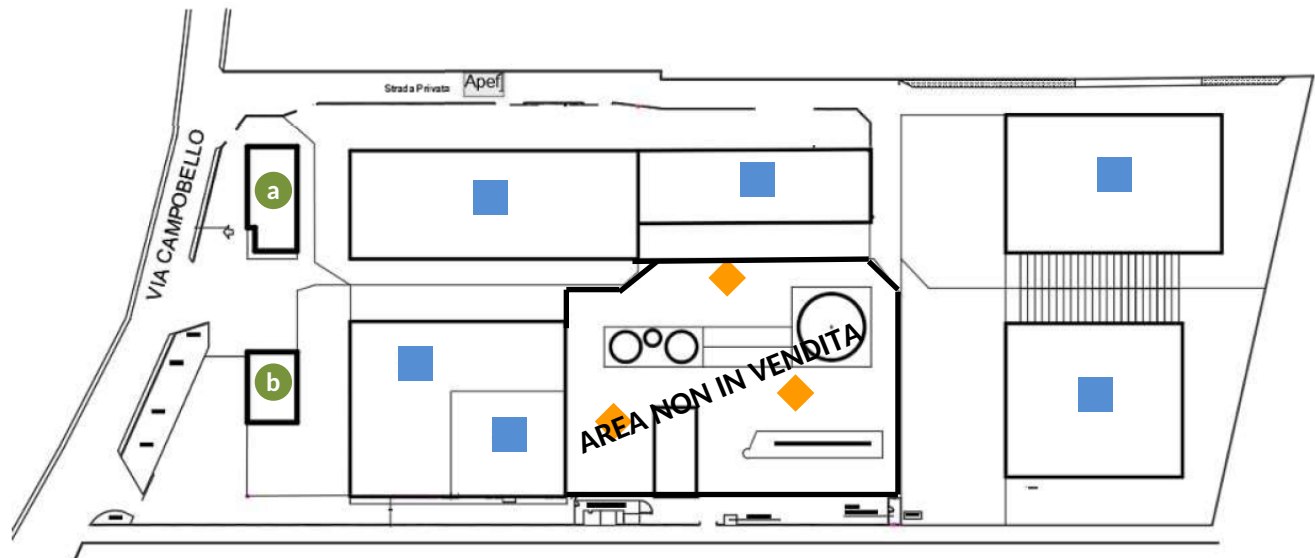
- Via Campobello
- ... Via dei Castelli Romani
- Via Pontina
- A** Uscita Pomezia Centro – Castelli Romani
- B** Uscita Maggiona – Zona Industriale

2. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

- Il Compendio di Via Campobello, costruito in diverse fasi, si sviluppa su un'area di complessivi 37.000 mq di cui 13.500 mq coperti, di cui 1.000 mq di uffici.
- Costituito da 5 capannoni suddivisi in 6 unità indipendenti, il Complesso Immobiliare ospita anche 2 palazzine uffici, di cui 1 parzialmente adibita a sede operativa ed amministrativa di APEF Real Estate.

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA CAMPOBELLO IN POMEZIA -

- Totale Area: 37.000 mq
- Composizione:
 - 5 capannoni industriali, attualmente suddivisi in 6 unità indipendenti
 - ◆ 2 palazzine uffici, di cui 1 adibita a sede operativa ed amministrativa di APEF Real Estate



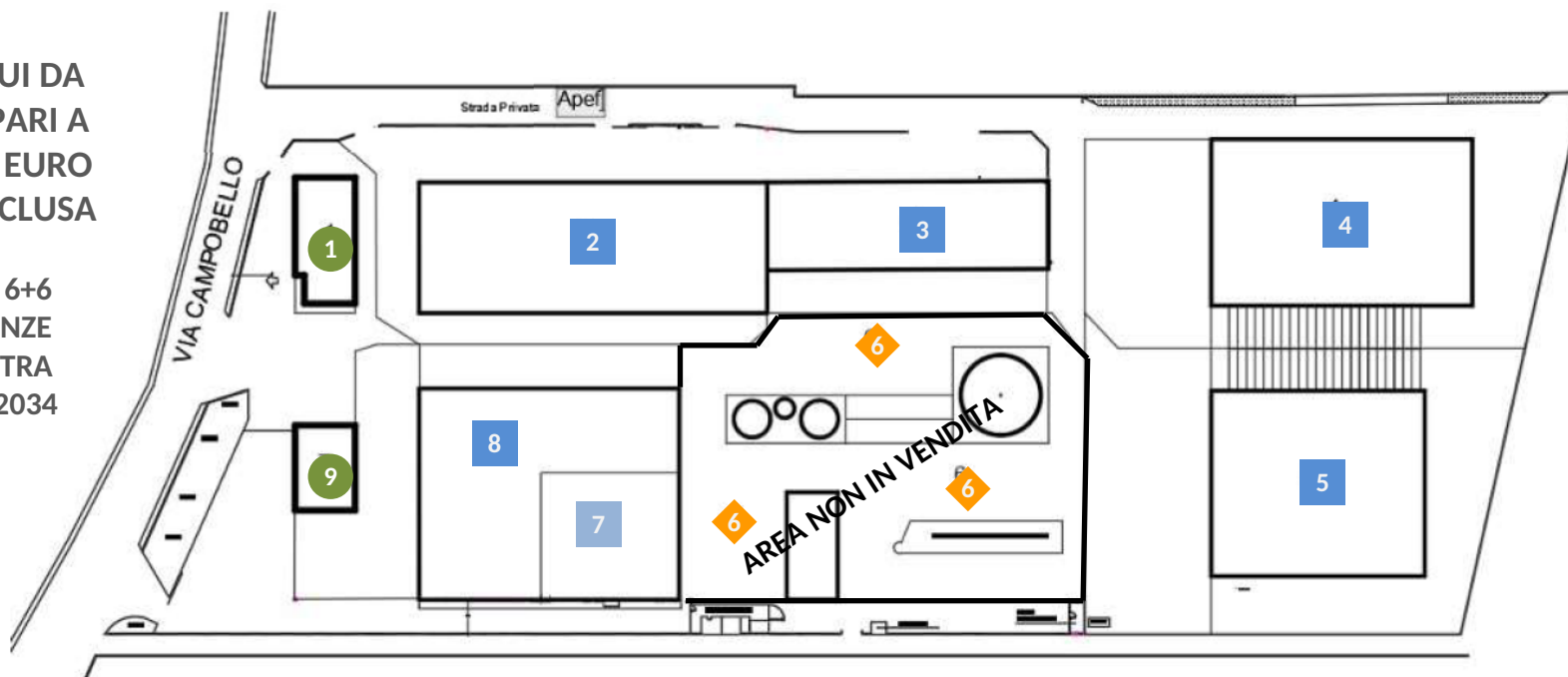
- Caratteristiche palazzine uffici:
 - a palazzina su un piano di complessivi 450 mq, parzialmente adibita a sede operativa ed amministrativa di APEF Real Estate
 - b palazzina su due piani di complessivi 550 mq

3. SITUAZIONE LOCATIVA

- L'ottima **posizione** e la **qualità delle infrastrutture** hanno permesso alla società di gestire con successo commerciale il Compendio di Via Campobello.
- Attualmente tutte le diverse unità che compongono l'intero complesso risultano locate a diverse **aziende italiane ed estere di primaria importanza: Air Liquide Sanità Services, Rexel Italia, Evocart, SiEnergie, Basic Logistica e Black Service** (società del Gruppo Q8), tranne una per la quale sono in corso trattative.

RICAVI ANNUI DA
LOCAZIONI PARI A
1.20 MLN DI EURO
CIRCA IVA INCLUSA

CONTRATTI 6+6
CON SCADENZE
COMPRESSE TRA
IL 2025 E IL 2034



- | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 1 APEF Real Estate S.r.l. (in parte) | 4 Rexel italia S.r.l. | 7 Libero |
| 2 Evocart S.r.l. | 5 Basic Logistica S.r.l. | 8 9 Air Liquide Sanità Service S.p.A. |
| 3 SiEnergie S.r.l. | 6 Black Service S.r.l. | |
| | 6 Area non in vendita | |



Via Campobello, 7 - 00071 Pomezia

Francesco Iovine 335 80.95.474

E-mail: francesco.iovine@gruppoapef.it

Pierpaolo Mugnaini 349 82.58.096

E-mail: info@gruppoapef.it