

**Tribunale Civile di Roma
-Sezione XIV-**

Liquidazione Controllata: n. 43/2024
Giudice Delegato: [REDACTED]
Liquidatore: dott.ssa Serena Antinucci

Oggetto:

**Relazione di stima tecnico amministrativa
e valutazione economica
di unità immobiliare sita in Ladispoli**



Figura 1. Vista aerea della zona del comune di Ladispoli in cui ricade l'immobile



Figura 2. Vista di dettaglio del fabbricato in cui è inserito l'appartamento in oggetto

[REDACTED]

Sommario

Premessa	3
1. Descrizione dell'immobile in esame e del contesto in cui ricade	3
2. Il catasto	8
4. Normativa urbanistica e vincolistica	10
4.1 La normativa urbanistica	10
4.2 La normativa vincolistica	11
5. Il progetto per la realizzazione del fabbricato	13
6. Analisi dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale ed al progetto	16
6.1 Il rilievo dello stato di fatto	16
6.2 Confronto ed analisi tra il progetto, il rilievo e la planimetria catastale	16
7. Regolarizzazione delle difformità riscontrate	19
8. Metodi per la valutazione del più probabile valore del bene	21
8.1 Premessa: L'indagine di mercato	21
8.2 La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)	22
8.3 Determinazione del più probabile valore di mercato del bene	26
9. Conclusioni	28

Premessa

A seguito di istanza del liquidatore, in data 24.04.2025 il G.D. nominava il sottoscritto per l'incarico in oggetto, relativo ad unità immobiliare sita nel Comune di Ladispoli, via Fiume 120.

1. Descrizione dell'immobile in esame e del contesto in cui ricade

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina di sei piani fuori terra sita in via Fiume 120, realizzata con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e murature "a cassetta" di spessore pari a cm. 36 circa; le facciate presentano un rivestimento in listelli di cortina.

L'immobile ricade nel centro della città; sono presenti nelle vicinanze esercizi commerciali di prima necessità, i giardini Nazareno Fedeli e piazza Roberto Rossellini, il lungomare Regina Elena dista poco più di duecento metri e la stazione ferroviaria circa cinquecento metri.

L'appartamento, posto al piano terzo int. 13 al quale si accede mediante scale ed ascensore, risulta come di seguito distribuito.

Ingresso,
soggiorno
camera da letto,
cucina,
bagno,
ripostiglio,
ampio terrazzo.

Le sue condizioni d'uso sono "normali" essendo un immobile realizzato nel 1968, e non essendo mai stato ristrutturato nel corso degli anni; i materiali e le finiture, infatti, sono tipiche del periodo di costruzione: pavimenti in ceramica, porte in legno tamburato, pareti tinteggiate di colore bianco.

Gli unici interventi effettuati nel corso degli anni sono stati la sostituzione degli infissi originari con altri in PVC doppi vetro e il rifacimento del bagno.

Il sistema di oscuramento è affidato a tapparelle in PVC.

Al sottoscritto non è stata consegnata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, mentre la caldaia, che produce riscaldamento ed acqua calda sanitaria è provvista di rapporto di controllo del 10.01.2024

Di seguito si allegano fotografie dell'immobile e dell'appartamento nel loro stato di fatto.



Figura 3. L'ingresso



Figura 4. Il soggiorno



Figura 5. La terrazza





Figura 6. Ingresso alla cucina ed al soggiorno dalla terrazza



Figura 7. Affacci dalla terrazza



Figura 8. La cucina





Figura 9. Il bagno



Figura 10. La camera da letto



Figura 11. Il ripostiglio



Figura 12. I pavimenti



Figura 13. Gli infissi



Figura 14. Dettaglio degli interruttori dell'impianto elettrico



Figura 15. L'androne



Figura 16. L'ingresso al fabbricato (a sin) e il fabbricato (a dx).

2. Il catasto

All'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Roma-Territorio Servizi Catastali-, l'immobile risulta come di seguito censito.

Comune di LADISPOLI (M212) (RM)

Foglio 66 Particella 14 Subalterno 14

Partita: 1009056

Classamento:

Rendita: Euro 673,98

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani.

Foglio 66, Particella 14, Subalterno 14.

Indirizzo: VIA FIUME n. 118, Interno 13, Piano 3.

Dati di superficie: Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2

Intestati catastali

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 3/9 Regime: bene personale

2. [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 2/9 Regime: bene personale

3. [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 2/9 Regime: bene personale

3. [redacted]
Diritto di: Proprietà per 2/9 Regime: bene personale (Allegato 01 (visura) e 02 (planimetria)).

Si allega planimetria catastale

Data presentazione: 24/11/1969 - Data: 10/03/2025 - n. T551079 - Richiedent: [redacted]

MODULARIO P. CO. 5. T. - 329

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CEPITEAU DE L'ANISIO Via TUNIS, 120

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

Scheda N° 156272A

PARAZZINA N. PANTA ANNO 3° lot. 13

h: ml. 300

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

Completato da [redacted] (Firma, nome e cognome del tecnico)

MARINO

Inscritto all'Albo de i Geometri della Provincia di ROMA

DATE

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/11/1969 - Data: 10/03/2025 - n. T551079 - Richiedent: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di LADISPOLI(M212) - Foglio 66 - Particella 14 - Subalterno 14 - VIALIUMLE n. 118 Interno 13 Piano 3

Figura 17. Planimetria catastale dell'appartamento

4. Normativa urbanistica e vincolistica

4.1 La normativa urbanistica

All'interno del Piano Regolatore Generale del Comune, approvato con D.G.R. n. 2453 del 06.06.1978, l'immobile ricade all'interno della Zona Residenziale B5.

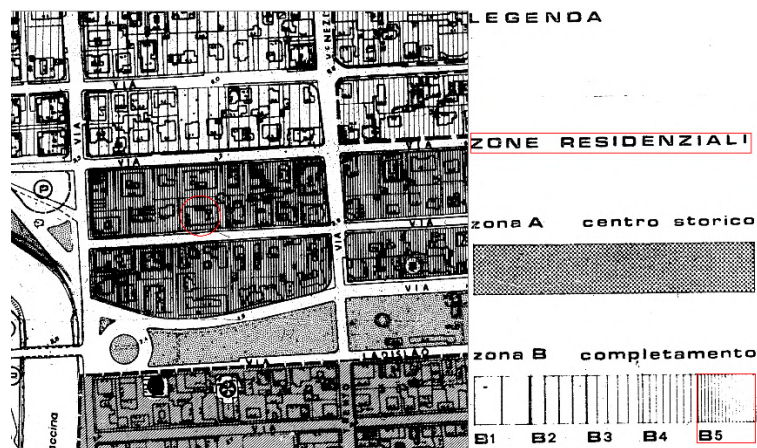


Figura 18. Stralcio del Piano Regolatore Generale e relativa legenda

Le Norme Tecniche di Piano Regolatore Generale per la zona residenziale B5, prevedono quanto segue.

Art.10 Destinazione d'uso delle Zone Residenziali

1. Nelle zone B,C,D, la destinazione è residenziale permanente e stagionale.

In essa potrà essere consentita la costruzioni di: negozi, studi professionali, ristoranti, pensioni e tutte le al tre attività collettive strettamente connesse con l'abitazione e che non trovino posto nelle aree di uso pubblico.

2. È ammessa inoltre, con particolari cautele-, la costruzione di magazzini, botteghe artigiane, o autorimesse, purché non esercitano attività moleste e nocive e non siano fonte di traffico pesante o rumoroso. Sono escluse da questa zona: le industrie; le attività artigiane incompatibili con la residenza, i macelli e le stalle e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3. Le destinazioni d'uso della zona residenziale ammesse con cautela o non espressamente indicate dal precedente punto sono subordinate all' approvazi0nc del Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia.

Art. 11 Zona B Completamento

1. Interessa le aree in massima parte edificate, in cui la edificazione esistente risulta con tipologie estremamente varie e con indici di fabbricabilità diversi.

2. La zona B, è suddivisa in cinque sottozona con diversi indici edilizi.

(omissis)

7. Nella sotto zona B5, indicata nelle tavole di P.R.G. ad intervento urbanistico preventivo, oltre alle variazioni previste dal precedente possono essere elevati

gli indici di fabbricabilità fondiaria fino a raggiungere un massimo di 5 mc/mq.

Prima dell'adozione del piano di intervento urbanistico previsto è consentita la ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti nei limiti previsti, per la sottozona, dalla tabella B.

(omissis)

Le Norme Tecniche di Attuazione, per la zona B prevedono quanto di seguito riportato.

Art. 40 - Zone B: aree di completamento

1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A così come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444.
2. Sono aree urbane edificate, nel periodo dal dopoguerra ad oggi, sia attraverso uno strumento urbanistico che in assenza, ormai consolidate in tessuti edilizi di varia natura e qualità. Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alla densità edilizia e agli usi presenti e consentiti.
3. All'interno di queste zone gli interventi sono volti alla conservazione ed al miglioramento del patrimonio edilizio e dell'impianto urbanistico.
4. Fatto salvo quanto previsto per ogni singola sottozona laddove la specifica normativa non disponga diversamente, i tipi di intervento ammessi sono:
 - o manutenzione ordinaria;
 - o manutenzione straordinaria;
 - o variazione di destinazione d'uso;
 - o restauro e risanamento conservativo;
 - o ristrutturazione edilizia senza incrementi di SU, volume e superficie coperta;
 - o demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare la superficie utile (SU), il volume (V), la superficie coperta (SC) e l'altezza massima del fabbricato esistente (H) salvo quanto indicato diversamente dal PRG e fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - o nuova edificazione di completamento nei limiti previsti per ogni singola sottozona.
5. Gli interventi di nuova edificazione non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento a volumetrie esistenti o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente non superi l'indice di edificabilità fondiaria stabilito dalle presenti norme.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata.
7. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - o tutte le attività di tipo industriale o artigianale inquinante, nocive o moleste;
 - o artigianale non di servizio;
 - o studi o uffici posti al di sopra del piano 2° fuori terra;
 - o commerciale di grande distribuzione;
 - o depositi e magazzini di SU maggiore di mq. 150.
8. Per le costruzioni in aree libere, ricadenti in Piani Attuativi, dovrà essere accertata dagli Uffici Comunali la rispondenza alle previsioni dei piani stessi e comunque verificata la disponibilità della relativa cubatura rispetto a precedenti asservimenti a costruzioni già realizzate.
9. Nei casi di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia e variazione della destinazione d'uso, dovranno essere garantiti spazi per parcheggi privati e pubblici nella misura prevista per legge.
10. Nelle demolizioni e ricostruzioni, se si posiziona diversamente l'edificio all'interno del lotto, nelle nuove edificazioni e nelle sopraelevazioni, dovranno essere rispettate le distanze tra fabbricati prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444 del 02/04/1968.
11. Gli edifici ricadenti nella zona 'B' potranno essere coperti a terrazza o a tetto le cui falde non possono avere pendenza superiore al 35%.
12. Per l'articolazione degli interventi le zone B sono distinte in:
 - o Sottozona B1: aree di completamento secondo piani esecutivi approvati
 - o Sottozona B2: aree di completamento a densità bassissima
 - o Sottozona B3: aree di completamento a densità bassa
 - o Sottozona B4: aree di completamento a densità medio-bassa
 - o Sottozona B5: aree di completamento a densità media
 - o Sottozona B6: aree di completamento a densità medio-alta
 - o Sottozona B7: aree di completamento a densità alta
 - o Sottozona B8: aree di riqualificazione urbana a bassa densità
 - o Sottozona B9: aree di ristrutturazione urbana

Figura 19. Art. 40. Zone B: aree di completamento

4.2 La normativa vincolistica

All'interno del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) la zona in cui ricade il fabbricato risulta come di seguito indicato.

Nella Tav. A viene indicato quanto segue.

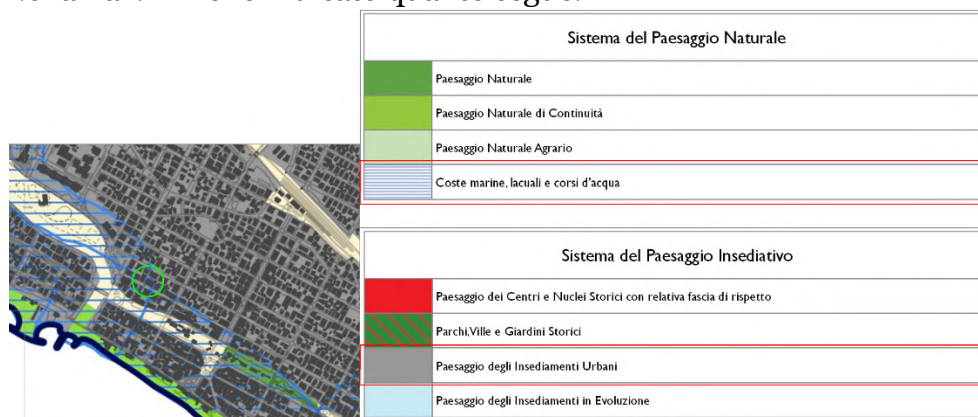


Figura 20. Stralcio Tav. A e legenda

- Sistema del Paesaggio Naturale:

Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

Ai sensi dell'art. 34 delle NTA del PTPR

Articolo 34 Protezione delle fasce costiere marittime

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i territori costieri compresi in una fascia della profondità di trecento metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I territori costieri sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000, che costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia; qualora la suddetta carta non sia sufficiente, si fa ricorso a rilievi aerofotogrammetrici esistenti di maggior dettaglio. Gli interventi, inclusi quelli di ripascimento, che comportano l'avanzamento della linea di battigia, determinano un corrispondente ampliamento della fascia di rispetto oltre i trecento metri.

(omissis)

- Sistema del paesaggio insediativo:

Paesaggio degli insediamenti urbani

Ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PTPR

Articolo 28 Paesaggio degli insediamenti urbani

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli

insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Nella Tav. B viene indicato quanto segue.

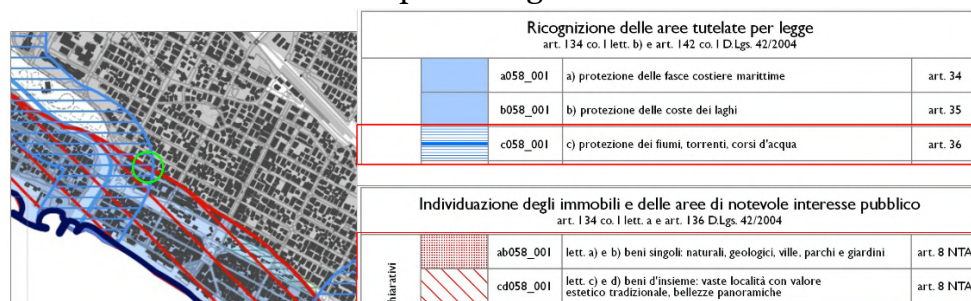


Figura 21. Stralcio Tav. B e legenda

- Riconoscimento delle aree tutelate per legge:

c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

Ai sensi dell'art. 36 delle NTA del PTPR

Articolo 36 Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua

1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed

impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di centocinquanta metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

2. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione sono ricogniti nelle Tavole B del PTPR nei limiti di pubblicità definiti dagli elenchi stessi; inoltre rientrano nei beni di cui al presente articolo le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche ricognite nelle Tavole B del PTPR. I beni di cui al presente comma sono di seguito denominati complessivamente "corsi d'acqua".

(omissis)

- Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico:

Ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. a e art. 137 D.Leg. 42/2024¹

Articolo 134 Beni paesaggistici

1. Sono beni paesaggistici:

a) gli immobili e le aree ((di cui)) all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141;

b) le aree ((di cui)) all'articolo 142;

c) ((gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e)) sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156.

5. Il progetto per la realizzazione del fabbricato

A seguito di acceso agli atti presso il Comune, il sottoscritto ha raccolto la seguente documentazione.

1) Licenza edilizia

2) elaborato grafico della stessa,

3) agibilità.

Per quanto attiene punto 1),

In data 06.07.1968 viene approvato dal Comune (allora di Cerveteri), il progetto per la costruzione di un complesso residenziale di civile abitazione costituito da due da palazzine; su quella fronte strada, ricade l'appartamento in oggetto.

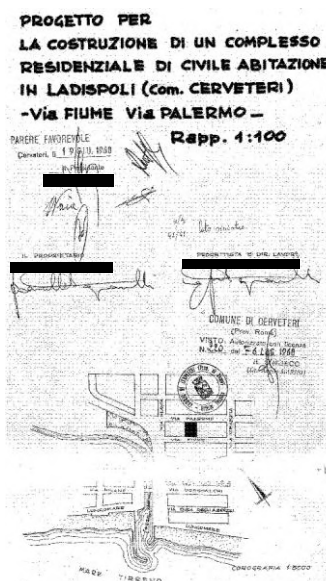


Figura 22. Frontespizio del progetto autorizzato

¹ Il D.Leg. 42/2004 è il Codice dei Beni Culturali

Per quanto attiene del punto 3)

In data 18.10.1969, il Comune rilasciava Certificato di Abitabilità sia per la palazzina A, in cui ricade l'immobile in esame, che per la palazzina B (Allegato 04).



COMUNE DI CERVETERI

Provincia di Roma

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted]
nato a ROMA il 1.5.1928

tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità della nuova costruzione posta in abitato di
LADISPOLI-Via Fiume, 120 (Palazzina "A")
la cui licenza di costruzione fu rilasciata da parte di questo Comune in data 6.7.1968 n. 220.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

PIANO	Scale	Numero Appartamenti da						LOCALI con destinazione diversa da quella di abitazione				NOTE	
		vani 1	vani 2	vani 3	vani 4	vani 5	vani acc.	Negozi	Magas- zini	Autori- messi	Altra destina- zione		
Seminterrato							1			Priv.			(compresa palaz- zina "B")
Terreno . . .		1	1	3			5			1			
Primo				3	1		4						
Secondo				3	1		4						
Terzo				3	1		4						
Quarto				3	1		4						
Quinto				3	1		4						
Sesto -Attico						1	1	3					
Settimo													
Ottavo													

I lavori furono iniziati in data 16.8.1968 e terminati in data 30.9.1969 ;
Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario di questo Comune in data 17.10.1969 ;
Vista la ricevuta attestante l'avvenuto versamento della tassa CC. GG. al 1. Ufficio IGE in data 11.10.1969
Visto il verbale di collaudo N. 67144 rilasciato in data 23.6.1969 e vistato dalla Prefettura di Roma;

D I C H I A R A

la nuova costruzione di proprietà del Sig. [redacted]
nato a ROMA il 1.5.1928

posto in abitato di Ladispoli
Via Fiume (Palazzina "A") N. 120

ABITABILE a tutti gli effetti, e non riveste carattere di lusso ai sensi del D. M. 7 gennaio 1950.

Cerveteri, li 18 OTT. 1969
L'IMPIEGATO ADDETTO



SINDACO

Figura 25. L'abitabilità

6. Analisi dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale ed al progetto

6.1 Il rilievo dello stato di fatto

Il sottoscritto, durante il sopralluogo effettuato in data ... ha redatto rilievo dello stato di fatto che di seguito si riporta.

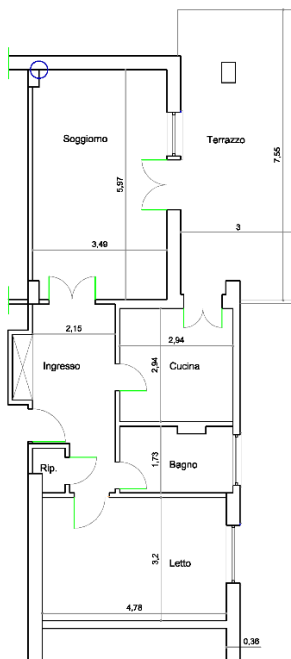


Figura 26. Rilievo dello stato di fatto

6.2 Confronto ed analisi tra il progetto, il rilievo e la planimetria catastale

Dall'analisi del rilievo confrontato con la planimetria catastale ed il progetto assentito, risultano delle differenze per come di seguito riportate.

La sottostante figura 28 mette a confronto progetto, rilievo e planimetria catastale; è possibile rilevare quanto segue.

- ✓ Le dimensioni della superficie coperta dell'appartamento in progetto risultano maggiori rispetto a quanto realizzato,
- ✓ le dimensioni del rilievo confrontate con la planimetria catastale risultano in buona sostanza uguali, infatti la superficie coperta rilevata risulta pari a mq. 70,80 mentre quella riportata in visura è pari a mq. 70,00,
- ✓ la terrazza risulta essere leggermente più piccola rispetto al progetto.

Oltre a ciò il progetto riporta un muro divisorio tra il ripostiglio e l'ingresso, non presente nel rilievo e nella planimetria catastale.

7. Regolarizzazione delle difformità riscontrate

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. del Testo Unico in materia Edilizia D.P.R. 380/01.

Sarà infatti necessario predisporre e presentare al Comune una Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) dal momento che le difformità non riguardano solo la diversa distribuzione interna, per la quale basterebbe la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 30/01, ma anche la diversa posizione delle bucaure, per come sopra indicato.

La recente revisione del D.P.R. 380/01, modificato ai sensi della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 al D.Lgs. 190/2024, ha introdotto importanti novità in merito ad una serie di articoli, tra questi l'art. 34 ter al punto 4 prevede segue.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Tale articolo risulta totalmente calzante con il caso in esame infatti, come indicato al capitolo 5 -Il progetto per la realizzazione del fabbricato-, per l'immobile in esame è stata rilasciata l'abitabilità.

L'ulteriore Art. 36-bis (L) dello stesso DPR 380/01, prevede l'Accertamento di Conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, indicando quanto segue.

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

A fronte di quanto indicato in merito ai richiami normativi, per la regolarizzazione dell'appartamento, come sopra indicato, si dovrà procedere al deposito di una Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 36 -Accertamento di conformità- che rappresenti lo stato reale dell'immobile in oggetto.

Il comma due dello stesso articolo indica:

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del

presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

(omissis).

In tal senso nessuna problematica potrà sorgere dal momento che la data certa della realizzazione è data dal Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili e dalla successiva Abitabilità.

Oltre a ciò, come indicato al Capitolo 4. Paragrafo 4.2 della presente relazione, l'immobile ricade in zona vincolato.

Il comma 4. dello stesso art. 36 prevede:

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica³, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici della Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro

³ Si precisa che all'epoca della costruzione l'area in cui il fabbricato in esame ricade, contrariamente ad oggi a seguito dell'entrata in vigore del PTPR, non risultava vincolata; dovendo l'accertamento di conformità verificare che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, sarà necessario rispettare quanto indicato al comma in esame.

ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

In merito alla valutazione di questo comma, il sottoscritto ritiene che la variazione del titolo edilizio durante la sua realizzazione non ha arrecato nessun danno e non ha fatto conseguire nessun maggior profitto, dunque, non dovrebbe essere soggetto a nessuna sanzione.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

In buona sostanza e per concludere, a seguito degli articoli del DPR riportati, necessari per fare chiarezza nella complessa situazione normativa in cui l'edilizia ad oggi ricade, ad avviso di chi scrive dovrà essere predisposta e depositata, come già accennato, una SCIA al fine di legittimare lo stato di fatto attuale e rendere così commerciabile il bene.

Tale SCIA, ai sensi dell'art. Art. 36-bis, legittimerà lo stato di fatto per:

- corretta indicazione delle bucatore,
- diversa distribuzione degli spazi interni.

8. Metodi per la valutazione del più probabile valore del bene

8.1 Premessa: L'indagine di mercato

Tra i diversi metodi di stima tesi alla determinazione del più probabile valore degli immobili, il sottoscritto utilizzerà, come primo, le indicazioni tratte dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) stilate dall'Agenzia delle Entrate negli anni a cadenza semestrale.

Come noto, però, detti riferimenti, suddivisi in Rioni, Zona Centrale, Semiperiferica, Periferica, ecc. della città, forniscono l'indicazione dei valori "generici" o meglio "medi" desunta dall'analisi di parecchi immobili, divisi per categorie (commerciale ed abitativa), ricadenti nel perimetro del Rione (o più Rioni insieme), della Zona Centrale, ecc.

analizzata, senza poter indicare con precisione dati riguardanti un immobile per il quale è stata attivata la ricerca.

Tali dati, infatti, risultano utili per il soggetto stimatore solo, per avere un elemento di riferimento accanto al quale è necessario formulare altri criteri di stima così da ottenere il più probabile valore del bene nel suo stato e cioè la sue caratteristiche estrinseche quali il contesto urbano in cui risulta inserito, la presenza o meno di altri esercizi commerciali, di servizi pubblici, di collegamenti pubblici di superficie e non, ecc. e quelle intrinseche e cioè la legittimità tecnico-urbanistica, ed il suo stato di fatto.

Come noto l'estimo mette a disposizione diverse metodologie per il calcolo del valore commerciale di un bene; tra le più utilizzate rientrano:

- ✓ stima per comparazione (*Market Comparison Approach*), cioè la ricerca di beni analoghi per caratteristiche, posizione, ecc. che possa dare un valido riferimento,
- ✓ stima del valore di costo (o di ricostruzione), cioè valutare il costo per costruire un immobile avente caratteristiche, posizione, ecc. che possa dare un valido riferimento,
- ✓ valore di trasformazione, cioè un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo per la sua trasformazione (trattasi di un metodo che trova la sua applicazione nella stima delle aree edificabili),
- ✓ valore di sostituzione, cioè determinare il valore di un bene basandosi su quello di un altro, essendo i due perfettamente sostituibili per certi fini; il valore di sostituzione di un bene è uguale al prezzo, o al costo, di un altro bene, se i due beni sono perfetti sostituti per certi fini.

È evidente che solo il criterio della comparazione -cioè la ricerca di beni analoghi- può essere preso in considerazione per determinare il più probabile valore del bene in esame. L'indagine di mercato tesa ad individuare degli immobili comparabili in vendita (*Market Comparison Approach*), restituisce risultati con quotazioni/mq. molto alte, spesso ben al di sopra di quanto indicato dalla tabella OMI sopra riportata.

8.2 La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)

L'ultimo dato a disposizione è quello del secondo semestre del 2024, per immobili ricadenti in:

Provincia di Roma

Comune di Ladispoli

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico

Codice di zona B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Per la abitazioni civili, la forchetta dalla valutazione è compresa tra un minimo pari ad € 1.500,00 ed un massimo di € 2.200,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: LADISPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	6,3	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	5,8	8	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 29. Tabella OMI secondo semestre 2024 relativo alla zona in cui l'immobile ricade

8.3 Il metodo della comparazione (Market Comparison Approach)

La ricerca effettuata ha interessato una zona non particolarmente ampia, essendo presenti beni comparabili nelle vicinanze di quello in esame, addirittura, alcuni posizionati nella stessa strada.

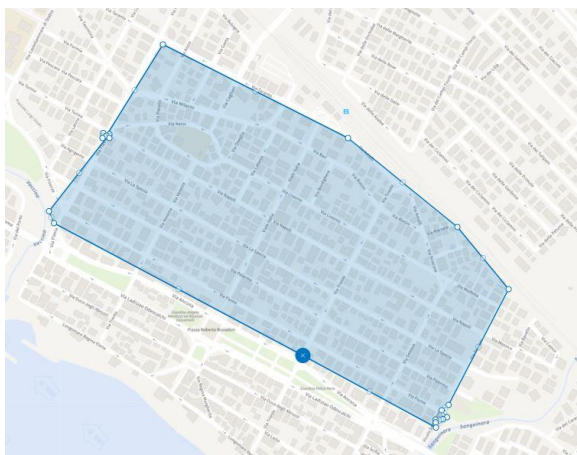
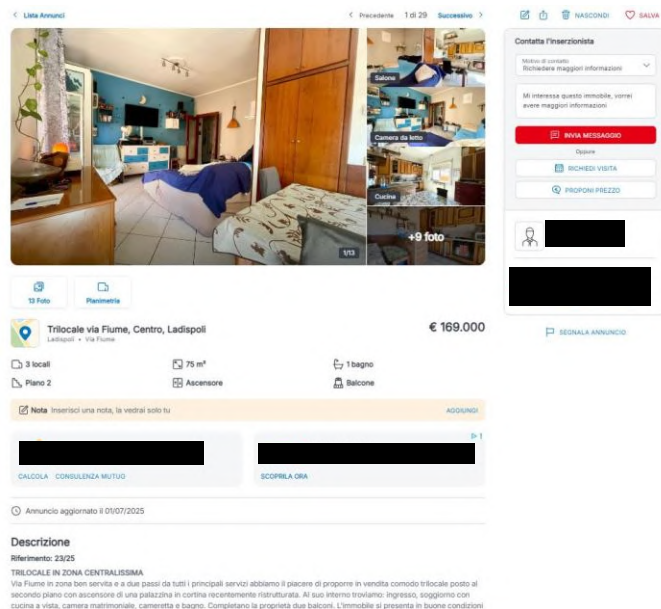
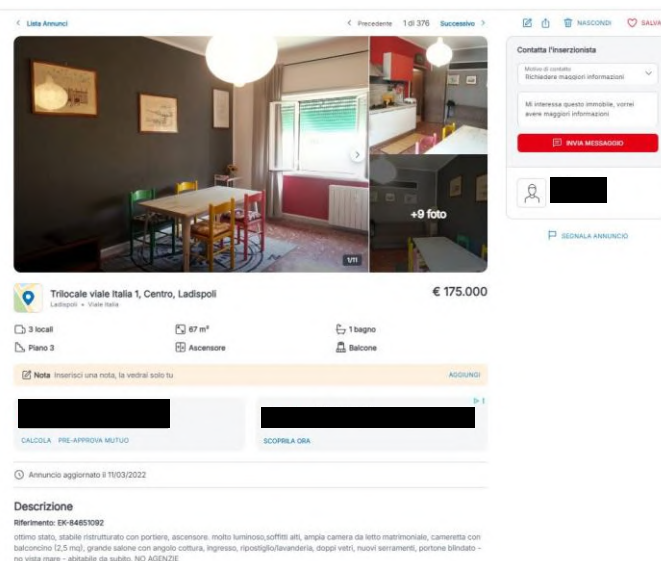


Figura 30. Area interessata della ricerca dei comparabili

Tale ricerca ha restituito un numero di immobili sufficienti, ad avviso di chi scrive, per ricercare il più probabile valore di mercato di partenza.
Comparabile 1



Posto in vendita ad € 169.000,00 l'immobile si trova in via Fiume, piano secondo, superficie pari a mq. 75,00 che, divisa per il prezzo indicato restituisce un valore pari ad € 2.253,33/mq.
Comparabile 2



Posto in vendita ad € 175.000,00 l'immobile si trova in v.le Italia, piano terzo, superficie indicata mq. 67,00 che, divisa per il prezzo indicato restituisce un valore pari ad € 2.611,94/mq.

Comparabile 3

Lista Anunci

Precedente 6 di 142 Successivo

19 Foto

Planimetria

Quadrilocale viale Italia, Centro, Ladispoli
Ladispoli • Vedi foto

€ 265.000

4 locali

111 m²

1 bagno

Piano 4

Ascensore

Balcone

Nota: Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

CHIEDI INFO

CHIEDI INFO

Annuncio aggiornato il 16/06/2025

Contatta l'intermediaria

Seleziona il servizio

Richiedi maggiori informazioni

Se interessi questo immobile, vieni a vederlo maggiori informazioni

INVIAMI MESSAGGIO

CHIEDI VISITA

PROFONDI PREZZI

SEGNALA ANUNCIO

Posto in vendita ad € 265.000,00 l'immobile si trova in v.le Italia, piano quarto, superficie indicata mq. 111,00 che, divisa per il prezzo richiesto restituisce un valore pari ad € 2.387,39/mq.

Comparabile 4

Lista Anunci

Precedente 3 di 98 Successivo

28 Foto

Planimetria

Planimetria

Virtual Tour

Trilocale via La Spezia, Centro, Ladispoli
Ladispoli • Via La Spezia

€ 175.000

3 locali

70 m²

1 bagno

Piano 2

Ascensore

Balcone

Nota: Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

CHIEDI INFO

CHIEDI INFO

Annuncio aggiornato il 09/07/2025

Contatta l'intermediaria

Seleziona il servizio

Richiedi maggiori informazioni

Se interessi questo immobile, vieni a vederlo maggiori informazioni

INVIAMI MESSAGGIO

CHIEDI VISITA

PROFONDI PREZZI

SEGNALA ANUNCIO

Descrizione

Riferimento: 3-392

La Nigro Immobiliare propone in vendita un appartamento di 70 mq situato in Via La Spezia, affacciato con Viale Italia, in una zona ben servita e comoda a tutti i principali servizi.

L'immobile si trova al secondo piano di una palazzina di quattro piani dotata di ascensore, ed è così composto: ingresso, soggiorno con accesso al balcone, cucina abitabile, due camere da letto, bagno finestrato con ampia doccia, disimpegno e comodo ripostiglio.

L'appartamento è in buono stato di conservazione, con porte interne nuove e infissi in PVC con doppio vetro. Il riscaldamento è autonomo.

Ottima soluzione per chi cerca una casa funzionale, luminosa e in posizione strategica.

Prezzo richiesto: €175.000

L'immobile si può visitare previo appuntamento telefonico in qualsiasi giorno dal Lunedì al Sabato.

Per maggiori chiarimenti ed informazioni potete contattarci ai seguenti numeri telefonici: Agenzia Mobile: nei seguenti orari Dal Lunedì al Venerdì dalle 9.15 alle 13.00 e dalle 16.00 alle 19.00, Sabato dalle 9.15-13.00 alle 18.00, Domenica, chiuso.

Contattaci ed a tua completa disposizione ti sarà un nostro consulente pronto a fornirti tutte le giuste informazioni ed a chiarire ogni tuo dubbio, inoltre potrà fornirti la possibilità di farti scoprire altre interessanti occasioni ed opportunità di mercato a seconda delle tue esigenze, senza alcun impegno!

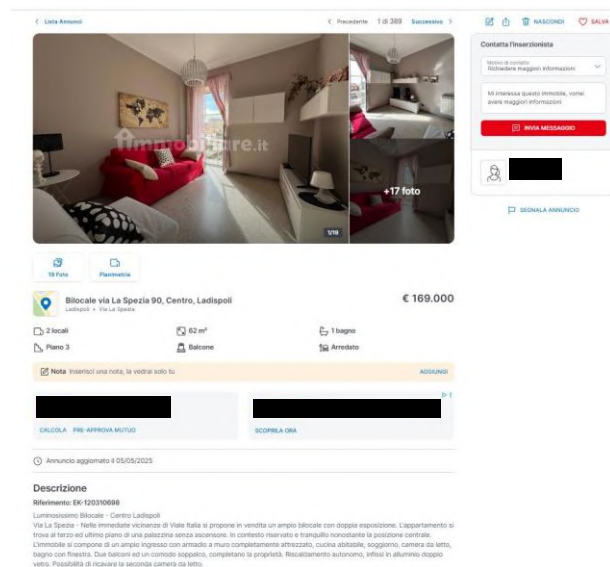
Agenzia Nigro Immobiliare, operativa nel mercato immobiliare di Ladispoli e dintorni dal 1999. Sappiamo mettere a disposizione dei clienti un bagaglio di affidabilità e competenza sviluppati in vent'anni di attività.

Desideriamo ai clienti che ci affidano i propri immobili in esclusiva la massima soddisfazione, e nostra cura, dell'immobile sia nel presente sia che attraverso vendite, canoni pagati nei punti strategici della città e, non da ultimo, annunci pubblicitari sui migliori siti a pagamento di annunci immobiliari professionali.

*Le presenti informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

Posto in vendita ad € 175.000,00 l'immobile si trova in via La Spezia, piano secondo, superficie indicata mq. 70,00 che, divisa per il prezzo richiesto restituisce un valore pari ad € 2.500,00/mq.

Comparabile 5



Posto in vendita ad € 169.000,00 l'immobile si trova in via La Spezia, piano terzo, superficie indicata mq. 62,00 che, divisa per il prezzo richiesto restituisce un valore pari ad € 2.752,81/mq.

Da valori/mq. ottenuti, è possibile effettuare la media per determinare il più probabile valore di partenza del bene in esame.

Comparabile 1: € 2.253,33/mq.

Comparabile 2: € 2.611,94/mq.

Comparabile 3: € 2.387,39/mq.

Comparabile 4: € 2.500,00/mq.

Comparabile 5: € 2.752,81/mq.

Totale € 12.505,47/mq./5 = € 2.501,12/mq.

Il dato ottenuto è superiore a quello massimo indicato dalle Tabelle OMI pari ad € 2.200,00/mq.; si ritiene, a fronte dei mercuriali analizzati, essere più coerente per le caratteristiche del bene oggetto di valutazione quello determinato tramite i comparabili, cioè € 2.501,12/mq.

Moltiplicando la superficie catastale dell'immobile per il valore indicato, si ottiene il più probabile valore dell'immobile.

Mq. 77,00 x € 2501,12 = € 192.586,24

8.3 Determinazione del più probabile valore di mercato del bene

All'importo ottenuto, è necessario applicare un coefficiente derivante dalla trattativa; in tal senso si rammenta che gli immobili vengono "proposti" in vendita e che è sempre possibile un "margine" di "riduzione" del prezzo richiesto rappresentato da una percentuale.

Tale percentuale è molto variabile e ciò dipende da diversi fattori: il valore di partenza proposto, le aspettative di chi vende ed il reale interesse del potenziale acquirente ad acquisire proprio quell'immobile.

La Banca d'Italia pubblica trimestralmente un Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni.

Secondo l'indagine condotta presso un campione di 1.486 agenti immobiliari dal 4 aprile al 7 maggio del 2025, nel I trimestre del 2025 la crescita delle quotazioni si è ulteriormente rafforzata, a fronte di un'offerta di immobili in calo e una domanda rimasta dinamica. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore e i tempi di vendita sono scesi sui rispettivi livelli minimi dall'inizio dell'indagine (7 per cento e 5 mesi)⁴.

Principali risultati dell'indagine (1)

(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2024 1° trim.	2024 2° trim.	2024 3° trim.	2024 4° trim.	2025 1° trim.
Compravendite					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	83,8	86,6	82,4	88,9	85,1
Sconto medio	8,3	8,5	7,8	7,9	7,3
Tempi di vendita (mesi)	5,7	5,7	5,7	5,7	5,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	62,5	61,5	63,7	65,2	63,9
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,2	77,1	77,9	77,6	77,8

Figura 31. Tabella della Banca d'Italia

Inoltre la Banca d'Italia precisa quanto segue.

Indagine sul mercato delle abitazioni in Italia

✓ L'andamento dei prezzi delle abitazioni si è rinforzato.

Nel I trimestre del 2025, il saldo tra giudizi di aumento e diminuzione dei prezzi delle abitazioni ha raggiunto il livello più alto dall'inizio dell'indagine (11,9 punti percentuali da 3,6 nella rilevazione precedente), di poco superiore al picco che si era registrato nella prima metà del 2022. Il risultato riflette il marcato incremento del saldo nelle aree urbane del Nord-Est e nel Centro, sia rispetto al trimestre precedente sia a quello corrispondente dello scorso anno.

✓ Lo sconto medio sui prezzi e i tempi di vendita si sono ulteriormente ridotti.

Il prezzo finale di vendita è in media del 7,3 per cento inferiore rispetto alle richieste iniziali del venditore, lo sconto più basso dall'inizio della rilevazione. Solo il 23 per cento delle agenzie ha riportato uno sconto di almeno il 10 per cento. In tutte le aree del Paese, la riduzione media ottenuta sul prezzo inizialmente richiesto è stata inferiore al 10 per cento, con un minimo di circa il 5 per cento nelle aree urbane del Nord-Est. Il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita si è ridotto rispetto alla precedente

⁴ Fonte: Banca d'Italia. Le tavole statistiche contenenti tutti i dati raccolti nell'indagine sono disponibili all'indirizzo: <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/index.html>.

rilevazione (a 5,2 mesi da 5,7; tavola e fig. 2), collocandosi anch'esso sul livello più basso dall'avvio dell'indagine.

A fronte di ciò, la riduzione del valore ottenuto pari al 7%, permette di determinare con maggior sicurezza il più probabile valore del bene.

€ 192.586,24 - 7% (pari ad € 13.801,04) = € 179.105,20, in cifra tonda pari ad
€ 179.000,00

A questo importo il sottoscritto detrae le spese relative alla regolarizzazione dell'appartamento e del box auto che, in via cautelativa, indica un importo pari ad € 5.000,00 comprensivo di oneri ed IVA che comprendono:

- tecnico incaricato per predisposizione e deposito di
 - richiesta di Nulla Osta Paesaggistico,
 - SCIA,
 - sanzione amministrativa,
 - diritti di segretaria,
 - variazioni catastali.

A seguito di ciò, il più probabile valore di vendita dell'appartamento nel suo stato di fatto sarà pari ad € 174.000,00.

Di seguito il sottoscritto, come richiesto dal Curatore, calcola il valore di 2/9 in base a quello totale dell'immobile.

€ 174.000,00 / 9 = 19.333,33 x 2 = € 38.666,67

9. Conclusioni

A fronte di quanto esposto, il sottoscritto conclude che l'immobile in esame è stato eretto in forza di licenza edilizia, che il progetto in corso d'opera ha subito delle varianti in merito alla distribuzione interna ed alla posizione delle bucaure (finestre e porte finestre); che tali difformità risultano sanabili mediante la predisposizione ed il deposito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Infine, a seguito dei conteggi effettuati, è possibile affermare che il più probabile valore del bene è pari ad € 174.000,00 ed i relativi 2/9 sono pari ad € 38.666,67.

Certo di aver assolto all'incarico affidato, ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto porge distinti saluti.

arch. Enrico Benedetti



Indice delle figure

Figura 1. Vista aerea della zona del comune di Ladispoli in cui ricade l'immobile	1
Figura 2. Vista di dettaglio del fabbricato in cui è inserito l'appartamento	1
Figura 3. L'ingresso	4
Figura 4. Il soggiorno	4
Figura 5. La terrazza.....	4
Figura 6. Ingresso alla cucina ed al soggiorno dalla terrazza	5
Figura 7. Affacci dalla terrazza	5
Figura 8. La cucina	5
Figura 9. Il bagno	6
Figura 10. La camera da letto	6
Figura 11. Il ripostiglio	6
Figura 12. I pavimenti	7
Figura 13. Gli infissi.....	7
Figura 14. Dettaglio degli interruttori dell'impianto elettrico	7
Figura 15. L'androne	8
Figura 16. L'ingresso al fabbricato (a sin) e il fabbricato (a dx).....	8
Figura 17. Planimetria catastale dell'appartamento.....	9
Figura 18. Stralcio del Piano Regolatore Generale e relativa legenda	10
Figura 19. Art. 40. Zone B: aree di completamento.....	11
Figura 20. Stralcio Tav. A e legenda.....	11
Figura 21. Stralcio Tav. B e legenda.....	12
Figura 22. Frontespizio del progetto autorizzato.....	13
Figura 23. Il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili	14
Figura 24. Pianta del piano tipo con indicazione dell'appartamento in esame.....	14
Figura 25. L'abitabilità	15
Figura 26. Rilievo dello stato di fatto	16
Figura 27. Confronto tra progetto (a sin), rilievo (al centro ed in alto) e planimetria catastale (a dx).	17
Figura 28. Verifica delle bucatore tra rilievo (a sin.) e progetto (a dx)	18
Figura 29. Tabella OMI secondo semestre 2024 relativo alla zona in cui l'immobile ricade	23
Figura 30. Area interessata della ricerca dei comparabili	23
Figura 31. Tabella della Banca d'Italia.....	27

Indice degli allegati

- All. 01 e 02 - Visura e planimetria catastale
- All. 03 - Progetto
- All. 04 - Abitabilità