

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 10/2024 DI [REDACTED].**  
**Giudice Delegato [REDACTED]**  
**Curatore [REDACTED]**

\*\*\* \*\*

CTU: ing. Francesco Rubeo

La presente Relazione di Perizia Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

<b>0. Nomina del Tribunale</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Cronistoria della edificazione del complesso</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale</b> .....	<b>18</b>
<b>4. Provenienze ventennali e titolarità</b> .....	<b>19</b>
<b>5. Stato di occupazione dei beni</b> .....	<b>21</b>
<b>6. Gravami e servitù</b> .....	<b>22</b>
<b>7. Regolarità urbanistica ed edilizia</b> .....	<b>25</b>
<b>8. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità</b> .....	<b>27</b>
<b>9. Eventuali spese residue</b> .....	<b>27</b>
<b>10. Criteri estimativi adottati</b> .....	<b>27</b>
<b>11. Stima degli immobili</b> .....	<b>34</b>
<b>12. Stima: Quadro riepilogativo e Lotti</b> .....	<b>176</b>
<b>13. Attività del consulente</b> .....	<b>181</b>
<b>Allegati alla Relazione</b> .....	<b>182</b>

## 0. Nomina del Tribunale

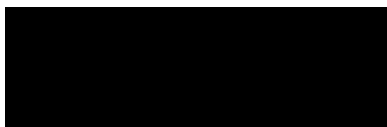
Il sottoscritto ing. Francesco Rubeo, [REDACTED] al [REDACTED] è stato incaricato dal Tribunale di Civitavecchia, Sezione Fallimentare in data 23/05/2024 su Istanza del Curatore [REDACTED] per la stima dei beni immobili della Liquidazione Giudiziale della AGAPE Srl, n.10/2024.

L'elenco dei beni immobili fornito al sottoscritto dal Curatore, [REDACTED] riportato, nel provvedimento di nomina è il seguente:

TITOLARITA' AGAPE	COMUNE	DATI CATASTALI								
		Foglio	Particella	Sub	Piano	Zona e categoria		Classe	Consistenz	Rendita
100/100	FIUMICINO	312	358	16	Piano T	1	A/10	Cat 01	1,5 vani	Euro: 1100,05
100/100	FIUMICINO	312	358	37	Piano 1	1	A/10	Cat 01	3,5 vani	Euro: 2566,79
100/100	FIUMICINO	312	358	49	Piano 2	1	A/2	cat 05	2 vani	Euro: 278,89
100/100	FIUMICINO	312	358	50	Piano 2	1	A/2	Cat. 05	2,5 vani	Euro: 348,61
100/100	FIUMICINO	312	358	51	Piano 2	1	A/2	cat. 05	2,5 vani	Euro: 348,61
100/100	FIUMICINO	312	358	52	Piano 2	1	A/2	cat. 05	2 vani	Euro: 278,89
100/100	FIUMICINO	312	358	53	Piano 2	1	A/2	cat. 05	3 vani	Euro: 418,33
100/100	FIUMICINO	312	358	54	Piano T	1	A/2	Cat 05	3 vani	Euro: 418,33
100/100	FIUMICINO	312	358	55	Piano 1	1	A/2	Cat 05	3 vani	Euro: 418,33
100/100	FIUMICINO	312	358	56	Piano 2	1	A/2	cat 05	3 vani	Euro: 418,33
100/100	FIUMICINO	312	358	57	Piano 2	1	A/2	Cat. 05	3,5 vani	Euro: 488,05
100/100	FIUMICINO	312	358	58	Piano 2	1	A/2	cat. 05	3,5 vani	Euro: 488,05
100/100	FIUMICINO	312	358	59	Piano 2	1	A/2	cat. 05	3 vani	Euro: 418,33
100/100	FIUMICINO	312	358	60	Piano 2	1	A/2	cat. 05	3 vani	Euro: 418,33
100/100	FIUMICINO	312	358	62	Piano T	1	C/1	Cat 11	14 mq	Euro: 532,88
100/100	FIUMICINO	312	358	17	Piano T	1	C/1	Cat 08	239 mq	Euro: 5776,67
100/100	FIUMICINO	312	358	18	Piano T	1	C/1	cat 08	108 mq	Euro: 2610,38
100/100	FIUMICINO	312	358	19	Piano T	1	C/1	Cat. 11	30 mq	Euro: 1141,89
100/100	FIUMICINO	312	358	20	Piano T	1	A/10	cat. 01	2,5 vani	Euro: 1833,42
100/100	FIUMICINO	312	358	61	Piano T	1	C/2	cat. 07	17 mq	Euro: 50,04
100/100	FIUMICINO	312	358	505	Piano S1-T	1	D/6	cat.		Euro: 3800,00

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 1 Nomina del CTU da parte del Tribunale - 23.05.2024

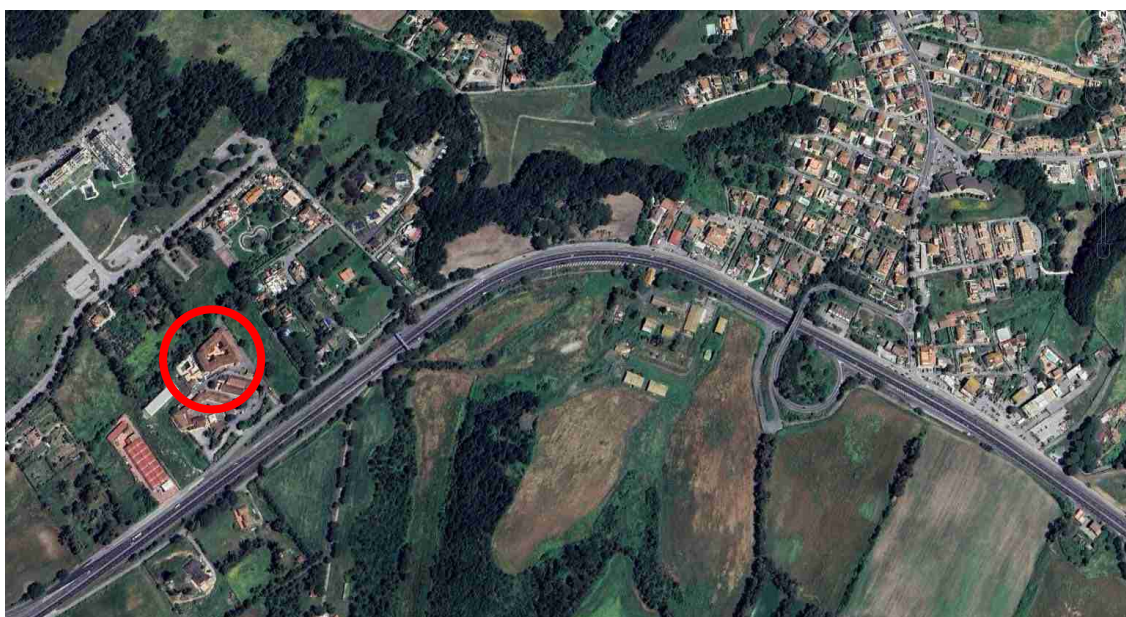


## 1. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati all'interno del Comune di Fiumicino, in via Ferdinando Neri, località Aranova.

Aranova è una località residenziale, di origini parzialmente spontanee, sorta sulla via Aurelia, la SS n.1, che collega Roma al litorale nord peninsulare e da cui la località dista ca. 27 km dal centro. Il nucleo più denso della località, dal punto di vista edilizio, è incentrato su di una traversa, ortogonale alla via Aurelia, da cui parte con direzione nord: via Michele Rosi.

Il complesso nel quale ricadono gli immobili in oggetto dista da via Michele Rosi ca. un km., dove via Ferdinando Neri, dal quale si ha accesso, è di fatto una complanare della via Aurelia.

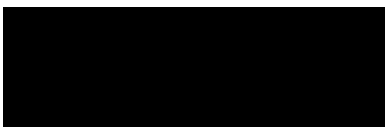


*Il complesso in oggetto e il nucleo di Aranova lungo la SS.1 - Aurelia*

Il nucleo di Aranova e i dintorni sono stati edificati con case generalmente plurifamiliari e altezze contenute fra i due-tre piani.

L'area, in generale, ha un carattere agricolo e, eccettuato per i piccoli negozi a servizio del nucleo di Aranova e dei grandi contenitori commerciali sull'Aurelia a ridosso di Roma, non gode di particolari servizi.

Di contro è molto ben collegata mediante mezzo privato in quanto è raggiungibile direttamente da Roma attraverso la Via Aurelia con uno svincolo dedicato ed è altrettanto ben connessa all'autostrada Roma-Civitavecchia il cui allaccio all'Aurelia, dalla barriera di Torrimpietra, dista solo 1,5 km dal complesso.



In particolare, il complesso nel quale ricadono le uu.ii. oggetto di stima è composto da un sistema piuttosto articolato di edifici nati tutti nello stesso momento ma distinti in due aggregati: uno destinato ad albergo, non oggetto della presente valutazione, e uno destinato a residence nel quale ricadono gli immobili in questione.

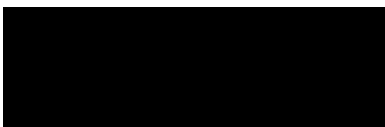


*Il complesso nella sua interezza, residence a nord e albergo a sud*

Il complesso edilizio in esame, che chiameremo *residence* è quello posto poco più a nord dell'intero sistema comprensivo dell'albergo con cui, originariamente, costituivano un'attività ricettiva dotata di diverse sinergie e servizi coordinati.

Infatti, in particolare, nel complesso *residence* si ritrovano molti spazi di servizio per l'animazione dell'attività ricettiva, come la grande sala ricevimento e, soprattutto, la piscina.

Al complesso *residence* si accede attraverso un cancello su via Ferdinando Neri, da cui con un lungo viale, con direzione nord-ovest, che costeggia la parte alberghiera, si giunge al complesso *residence* posto ca. 80 m..

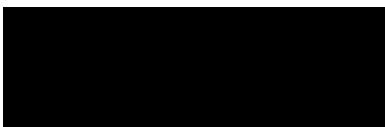


*Il complesso residence ove insistono le uu.ii. oggetto di stima*

Lungo il viale di accesso, appena varcato il cancello, si ritrovano due manufatti, posti al confine nord-est, alti un piano, utilizzati come servizi; successivamente, al confine sud-ovest, lato albergo, si trova un altro manufatto sempre di un piano, che costituisce una abitazione unifamiliare; in ultimo ci si trova di fronte all'edificio principale del complesso *residence*.

All'altezza dell'edificio principale, il viale si sdoppia e, verso sinistra, piega a 90°, con direzione sud-ovest, e finisce sulla rampa per il seminterrato e l'accesso alla piscina, nonché su una rampa con un cancello di comunicazione con il complesso albergo. Verso destra, invece, il viale prosegue con la medesima direzione e, sullo stesso, si trova una lunga sequenza di parcheggi a spina, questo tratto termina con il confine nord-ovest e con la sua prosecuzione che segue, piegando a 90° in direzione sud-ovest, lambendo il lato nord-ovest del fabbricato.

La proprietà, nel suo insieme si compone, sostanzialmente, di due parti, quella con l'edificio e le strade che lo circondano e quella adiacente, posta a sud-ovest, ove insiste la piscina con i suoi spogliatoi, servizi e accessori vari.

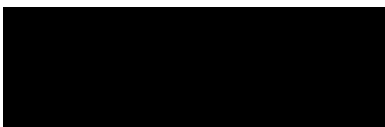


*L'edificio principale e la zona piscina a sud-ovest dello stesso*

**L'edificio principale** è un edificio a quadrilatero irregolare che forma una corte aperta all'interno. Esternamente sui lati sud-est e nord-est è alto due piani, mentre sul lato nord-est cresce, con il digradare del terreno e della strada, e diventa alto ca. tre piani. Nella corte interna, il cui calpestio è ribassato rispetto al piano di campagna, l'edificio risulta sempre alto tre piani.



*Lato sud-ovest (h=2 piani), lato nord-est (h variabile fino a 3 piani)*



*La corte interna alta 3 piani*

Tale configurazione ha comportato che il complesso edilizio abbia la metà del livello a una quota inferiore rispetto al piano di campagna, sui lati nord-est e sud-ovest, che risultano quindi seminterrati; in tali aree, sono stati posizionate le zone di servizio. Il resto è per la gran parte destinato ad appartamenti, disposti con connessione a ballatoio a tutti i livelli, tutta interna, e con affaccio aperto sulla corte. I ballatoi sono tutti raccordati in un unico circuito orizzontale e connessi verticalmente con tre corpi scale, dotati di ascensori, disposti sempre internamente alla corte sui lati nord-est, sud-ovest e nord-ovest.

L'edificio ha una copertura a doppia falda inclinata che segue l'andamento a corte del fabbricato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con colore giallo oca e i basamenti sono rivestiti in piastrelle con altezza variabile. I pilastri, che ove in vista hanno forma circolare, sono stati tinteggiati in grigio cemento così come le altre parti strutturali a vista: la soletta sommitale della copertura, i frontalini, gli intradossi dei balconi e dei ballatoi. Le ringhiere e gli infissi delle scale sono in ferro colore nero antracite. I restanti infissi degli appartamenti e delle uu.ii. sono in legno.

In generale lo stato di manutenzione del fabbricato è media.

**La zona piscina** è posta, come detto, a sud-est del fabbricato. Essa è organizzata in due aree: quella della piscina vera e propria, a nord, con attorno un'ampia area pavimentata per prendere il sole, e quella ombreggiata con ampie tendostrutture e un piccolo edificio destinato a bar, posta più a sud.

Ancora più a sud si trovano i manufatti che ospitano alcuni impianti a servizio del complesso.



*La zona piscina*

Al di sotto di una parte della zona piscina, nel lato adiacente al fabbricato principale, si trovano alcuni locali interrati a servizio della piscina stessa e destinati: agli spogliatoi, ai servizi igienici e alle sale tecniche necessarie per il funzionamento della stessa (vasche, trattamento acqua, pompe, ecc.).

La vasca della piscina è posta a nord di tale ambito, interamente recintato, e accessibile da un cancello situato al termine del viale a nord del complesso *residence* e da uno a sud dello stesso. La vasca, a forma di trapezio rettangolo, ha dimensioni massime di ca. 14,00 m. x 7,50.

Nella zona piscina sono presenti più manufatti:

- uno in rilevato, che costituisce una sorta di terrazzamento, immediatamente adiacente al lato est della piscina, il quale ospita, al di sotto vasche e sala pompe a servizio della stessa;

- un secondo, posto subito a sud dello stesso, completamente interrato, con due scale di accesso, una a nord, in condivisione con il manufatto di cui sopra, e una a sud; tale locale ospita gli spogliatoi uomini e donne a servizio della piscina;
- ancora più a sud è presente il terzo manufatto composto da ampie tendostrutture di sola copertura, quindi aperte ai lati, con pali in ferro ancorati al suolo, che compongono una forma a "L" con il lato lungo di ca. 21,00 m. e quello corto di ca. 7,50 m.;
- sul bordo sud dell'area piscina si trova il quarto manufatto, ovvero un piccolo edificio di ca. m. 8,00 x 4,80, che ospita il bar a servizio della piscina; dietro lo stesso, su un piano rialzato sono posate le unità esterne del condizionamento;
- in ultimo, proprio lungo il perimetro sud dell'area si trova un quinto manufatto con forma di tettoia chiusa su tre lati ca. 6,00 m. x 2,00.

Nelle schede di stima di cui al successivo par.11 verrà riportata la descrizione di dettaglio di ciascuna uu.ii. del complesso oggetto della presente stima.

## 2. Cronistoria della edificazione del complesso

Il complesso, da quanto possibile ricostruire ha una lunga e articolata "storia" edilizia che troverebbe origine addirittura in una Licenza Edilizia del 17.03.1959 n. 334/AR/1959.

In particolare, però, il sottoscritto non può che riferirsi all'ultimo titolo espressamente rilasciato dal Comune di Fiumicino, il quale costituisce la manifesta attestazione dell'Amministrazione comunale della legittimità rispetto alle normative urbanistico-edilizie vigenti all'epoca, di quanto proposto dai proprietari e dai progettisti.

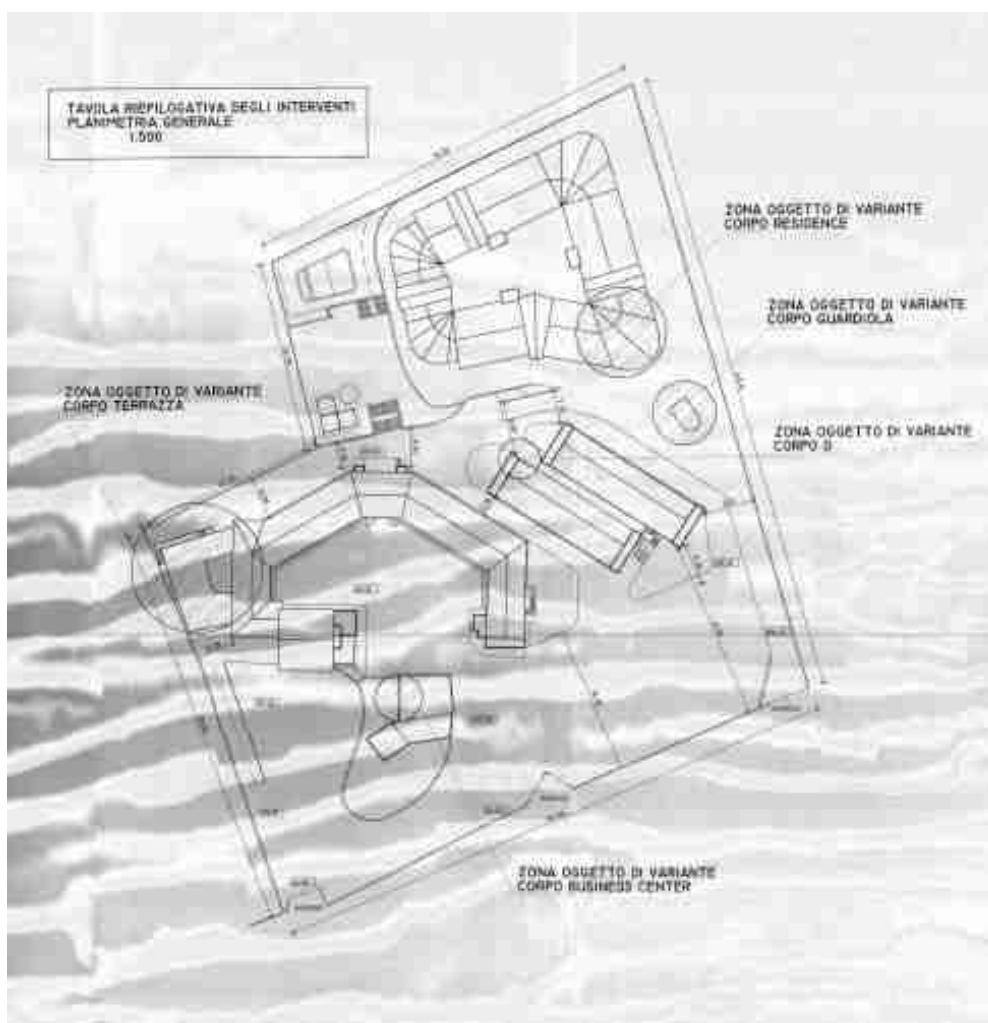
Tale ultimo titolo in ordine cronologico è risultato essere il **Permesso di Costruire n. 173/PdC/2003 del 30.07.2003.**

La richiesta per lo stesso è stata presentata come variante essenziale alla precedente Concessione Edilizia n.202/C/2001 prevedendo, appunto a variazione della stessa, la: *".... chiusura della struttura coperta sita al terrazzo di copertura del corpo principale ed adibita a sala somministrazione; migliore utilizzazione degli spazi interni del Business Centre; diversa distribuzione degli ingressi di n. 3 camere al corpo "D"; realizzazione di locali tecnici al piano terreno del residence in sostituzione degli appartamenti e diversa distribuzione degli ambienti interni con realizzazione di percorsi e collegamenti per portatori di handicap ..."*.

Il tutto è meglio riportato nella planimetria di progetto che, pertanto, di fatto costituisce l'assetto assentito dal Comune per la realizzazione del manufatto.

Fra le varie prescrizioni riportate nel suddetto titolo edilizio n. 173/PdC/2003, sono da evidenziarsi quelle riportate nell'atto d'obbligo Notaio [redacted] del 20.05.2003, rep. 92581, racc. 33998, registrato a Roma il 26.05.2003 con il quale il proprietario si impegnava a: ...

- *vincolare l'area occorrente di mq. 16.427,70 al servizio della progettata costruzione;*
- *mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato a servizio dell'edificio;*
- *mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, primo e secondo;*
- *destinare e mantenere una superficie di mq. 1986,47 a parcheggio ad uso privato al servizio dell'edificio e di una superficie di mq. 3.690,96 a parcheggio di uso pubblico assumendo a proprie cure e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm., nonché porre a dimora n. 41 alberi di h. non inferiore a mt. 4,50. ...*



Elaborato d'insieme PdC n. 173/PdC/2003

Il progetto nel suo insieme, come è possibile ricavare dal quadro di unione sopra riportato, riguardava l'intero sistema edilizio costituito dagli edifici dell'hotel e da quello del *residence*. Pertanto, l'eventuale verifica del rispetto delle suddette prescrizioni andrebbe eseguita nell'insieme, cosa all'oggi impossibile.

Per quanto riguarda, perciò, la presente Relazione estimativa, appare evidente come ci si debba concentrare sulle componenti autorizzate relative alla sola zona *residence* e, in particolare, alle uu.ii. oggetto della stima stessa.

Successivamente, in data 10.12.2004 sono state presentate diverse domande di Concessione in Sanatoria, ai sensi della L. 47/1985 e della L. 326/2003, con la quale vengono avanzate le richieste di cambio di destinazione d'uso di sei uu.ii.: 4 poste al piano Seminterrato da locali tecnici ad appartamenti e due per il cambio di destinazione d'uso a commerciale. A seguito di tale domanda **in data 14.11.2006, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 446/S/2006.**

Tale documento e la planimetria trasmessa al sottoscritto dal Comune di Fiumicino del quale dovrebbe essere diretta espressione, però, non risultano perfettamente allineati. Infatti, come da PEC trasmessa dal sottoscritto per richiesta di chiarimenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino, in data 16.04.2025, risulta che:

- l'elaborato grafico è datato 09.11.2006 con protocollo 68918 e non c'è modo di ricondurlo alla Concessione stessa che per altro è di soli 5 giorni dopo;
- la concessione in sanatoria è stata rilasciata per complessivi mq. 145,03 e mc. 551,12 in relazione alle pratiche prot. nn. 75144/04, 75147/04 nonché, come riportato in testata della stessa prot. 75150, mentre l'elaborato grafico fa riferimento ai protocolli nn. 75147/01, 75147/02, 75147/03, 75147/04 e solo 75144 (senza /04) e anche al prot. n. 75150, per un totale di mc. 606,67 e mq. 163,24.

A seguito di incontro con il funzionario dell'ufficio tecnico, [REDACTED] in data 22.04.2025, sono state reperite, però, le domande delle due uu.ii. (non trasmesse al sottoscritto nel corso del primo Accesso agli Atti), riguardanti i protocolli nn. 75144 e 75150. Considerato, perciò, che:

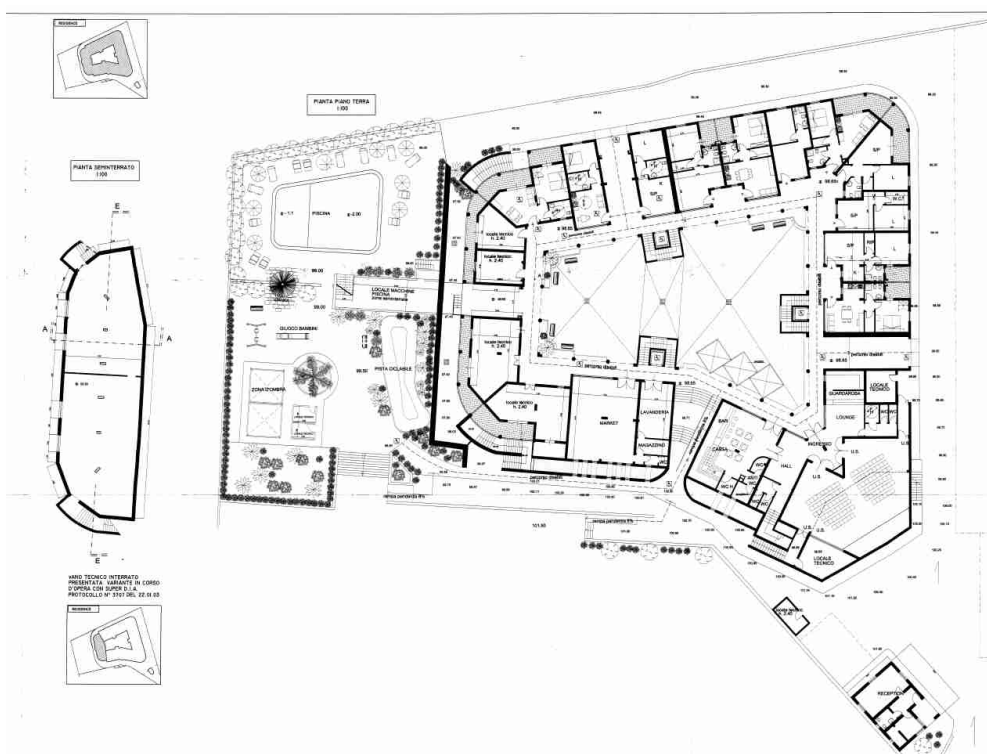
- le altre uu.ii. relative ai restanti quattro protocolli non sono oggetto della presente relazione estimativa,
- la Concessione in Sanatoria cita espressamente i protocolli delle due uu.ii. di interesse della presente stima, ovvero il 75144 e il 75150,
- le stesse uu.ii. risultano ben individuate nel grafico da considerarsi allegato al Condono in quanto trasmesso al sottoscritto dal Comune di Fiumicino come tale,

si può ragionevolmente sostenere che le due uu.ii. in questione siano da considerarsi condonate con la destinazione commerciale ivi riportata.

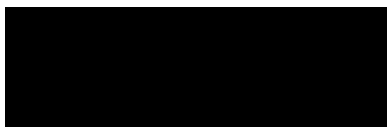
Successivamente alle domande di Concessione in sanatoria e in pendenza delle stesse, in data **03.09.2005**, con **prot. 15238**, è stata presentata una **Dichiarazione di Inizio Attività (DIA)** la quale, aveva per oggetto la “Variante in corso d’opera del Permesso n. 173/P.d.C./2003” e secondo la Relazione Tecnica riguardava: “... *la revisione della distribuzione di alcuni appartamenti e delle sale di rappresentanza e la diversa disposizione dei varchi di passaggio. Tali mutamenti si sono resi necessari per ottimizzare la fruibilità degli spazi. ...*”.

Le trasformazioni riguardano, perciò alcune distribuzioni volumetriche, i prospetti e il parziale conseguente ridisegno planimetrico del complesso, mentre, per quanto riguarda le volumetrie il tecnico firmatario afferma che: *...Gli interventi riproposti nella D.I.A. in variante rientrano nelle cubature che il lotto consente di sviluppare, infatti la consistenza complessiva del lotto è di mq 16.427,70 con un indice fondiario di mc/mq di 1.2 che consente uno sviluppo di mc 19.713,24; le volumetrie già insistenti sul lotto consistono in mc 9 .109 .49 e le cubature del nuovo insediato risultano essere di mc 10.578, 14 per una cubatura totale di mc 19.687,63, inferiore a quella realizzabile. ....*

Purtroppo, fra la documentazione reperita mediante Accesso agli Atti il sottoscritto non ha ritrovato il fine lavori che avrebbe perfezionato la DIA. Il succitato tecnico, però, ha evidenziato che, all’epoca, i fine lavori venivano depositati con protocolli a parte e difficilmente venivano ricongiunti ai fascicoli. Considerato, quindi, che, comunque, da quanto dichiarato dal progettista le opere non avrebbero riguardato le volumetrie, anche ove, in un denegato caso, il Comune dovesse mai contestare la validità della DIA stessa, le opere eseguite appaiono, in linea di principio, sanabili.



DIA prot. 15238 del 03.09.2005, - Ante Operam – Piano Terra



DIA prot. 15238 del 03.09.2005, - Post Operam – Piano Terra

In data **05.05.2006**, con **prot. 28153**, è stata presentata, in ultimo, una **Dichiarazione di Inizio Attività (DIA)**, la quale, aveva per oggetto “Nuovi Tipi alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/01 in variante in corso d’opera a stralcio del Permesso n. 173/P.d.C./2003, prot. n.15238 del 09.03.2005” e, secondo la Relazione Tecnica, riguardava:

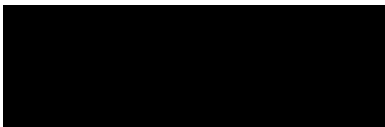
- “... la revisione della distribuzione di alcuni appartamenti, il ricavo di alcune camere di albergo con bagno interno mediante il ridimensionamento di alcuni alloggi al piano terra ed al piano primo, la variazione interna delle sale di rappresentanza e la diversa disposizione dei varchi di passaggio. Tali mutamenti si sono resi necessari per ottimizzare la fruibilità degli spazi e per soddisfare l'esigenza del Committente in funzione della presa coscienza della richiesta di mercato turistico della zona. ...”;
- “... il piano interrato adibito a vano tecnico per gli impianti che subirà invece una diversa ripartizione interna in funzione degli impianti di alloggiamento a servizio della struttura. ...”;
- l'area d'ingresso nella quale “... sarà realizzato un locale tecnico da utilizzarsi come cabina ENEL, la cui planimetria riproposta nel progetto, è stata elaborata dal Tecnico dell'ENEL [redacted] e il Committente è obbligato ad attenersi a quanto richiestogli. ...”.

Anche in questo caso, il tecnico dichiarava che *“.... Gli interventi riproposti nella D.I.A. in variante rientrano nelle cubature che il lotto consente di sviluppare, infatti la consistenza complessiva del lotto è di mq 16.427,70 con un indice fondiario di mc/mq di 1.2 che consente uno sviluppo di mc 19.713,24; le volumetrie già insistenti sul lotto consistono in mc 9 .109 .49 e le cubature del nuovo insediato risultano essere di mc 10.562,75 per una cubatura totale di mc 19.672,24, inferiore a quella realizzabile. ...”*.

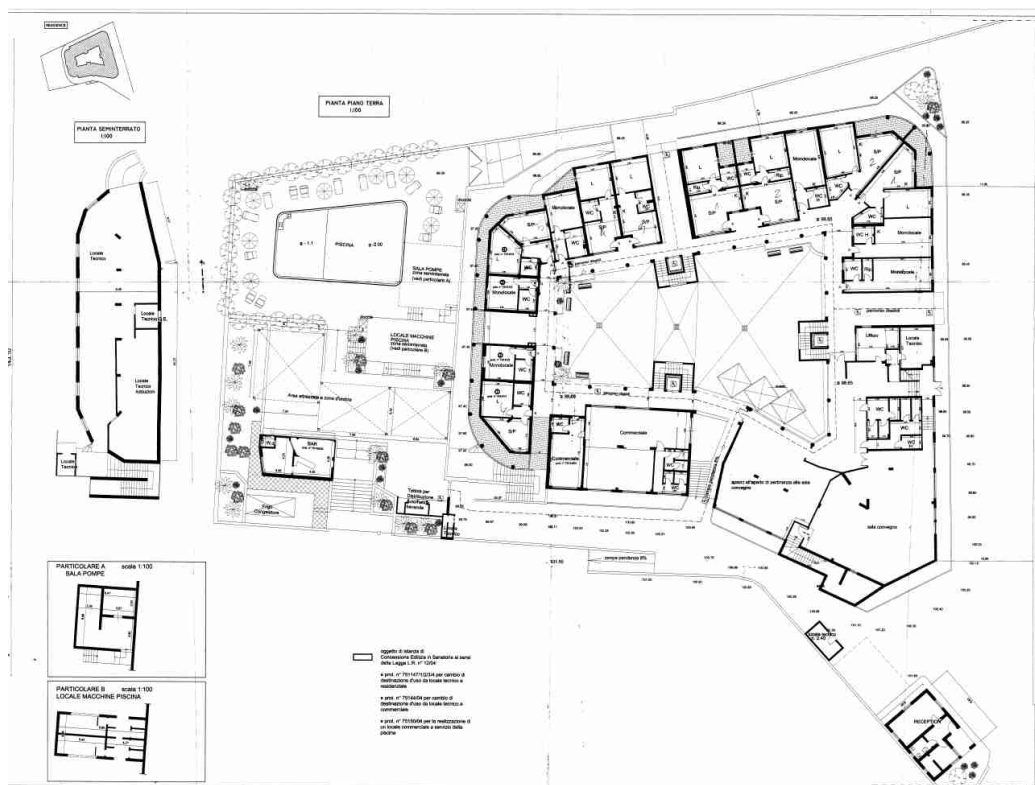
In realtà, vale la pena osservare, come poi si ribadirà nella specifica scheda di stima della u.i. in questione al successivo cap. 11, che, nella presente e ultima DIA viene introdotta una variazione piuttosto rilevante nello spazio posto al piano terra denominato *“spazio all’aperto di pertinenza alla sala convegno”*. Infatti, nel nuovo grafico *post-operam*, viene introdotta una rappresentazione aggiuntiva che sembrerebbe la definizione di un sistema di infissi di chiusura come è poi riscontrabile nello stato attuale. Uno spazio che, nel titolo originario (*Ante Operam*), anche se con un arretramento risultava, invece, tamponato a chiuso con una destinazione bar e servizi annessi ma che, nella rimodulazione delle volumetrie effettuata con le due DIA doveva risultare completamente *“stamponato”* e aperto sul lato nord.

In ultimo, occorre osservare che purtroppo, anche nel caso della DIA del 2006, fra la documentazione reperita mediante Accesso agli Atti, nel fascicolo della stessa, il sottoscritto non ha ritrovato il fine lavori che avrebbe definitivamente perfezionato la DIA. Vale, però, anche qui, quanto già riportato per la DIA 2005, ovvero, che il succitato tecnico del Comune di Fiumicino ha evidenziato che, all’epoca, i fine lavori venivano depositati con protocolli a parte e difficilmente venivano ricongiunti ai fascicoli. Considerato, quindi, che, comunque, da quanto dichiarato dal progettista le opere non avrebbero riguardato le volumetrie, anche ove, in un denegato caso, il Comune dovesse mai contestare la validità della DIA stessa, le opere eseguite appaiono, in linea di principio, sanabili.

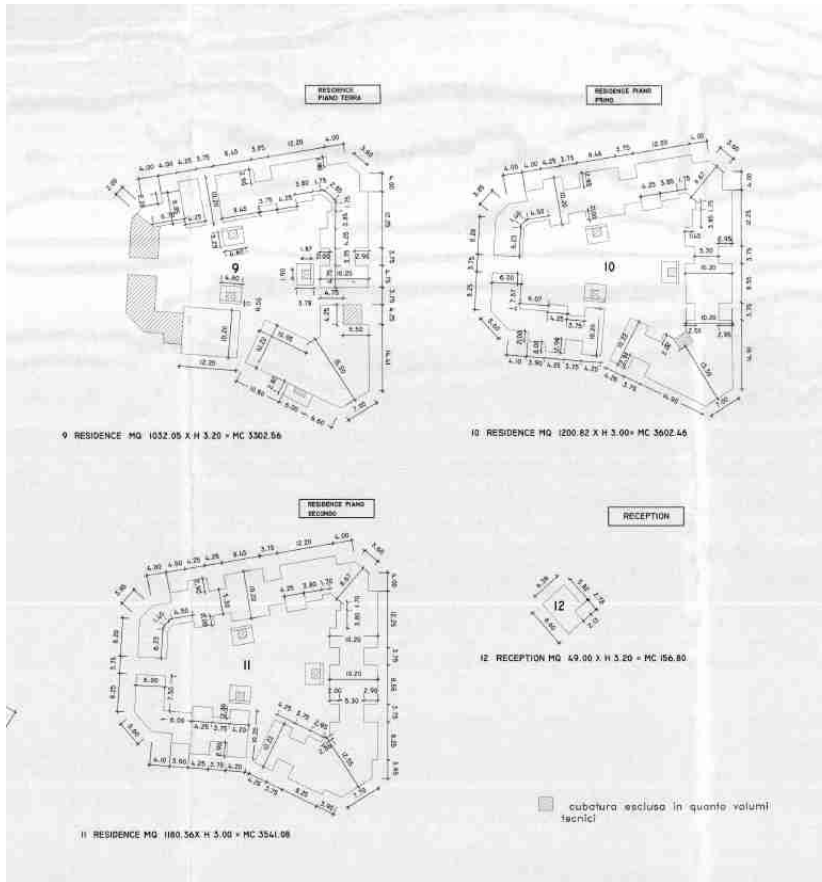
E’, infine, da evidenziare come, entrambe le DIA, del 2005 e del 2006, prendano di fatto atto delle istanze di Concessione in sanatoria in data 10.12.2004 riportandole, come procedimenti in itinere negli elaborati grafici e nella relazione.



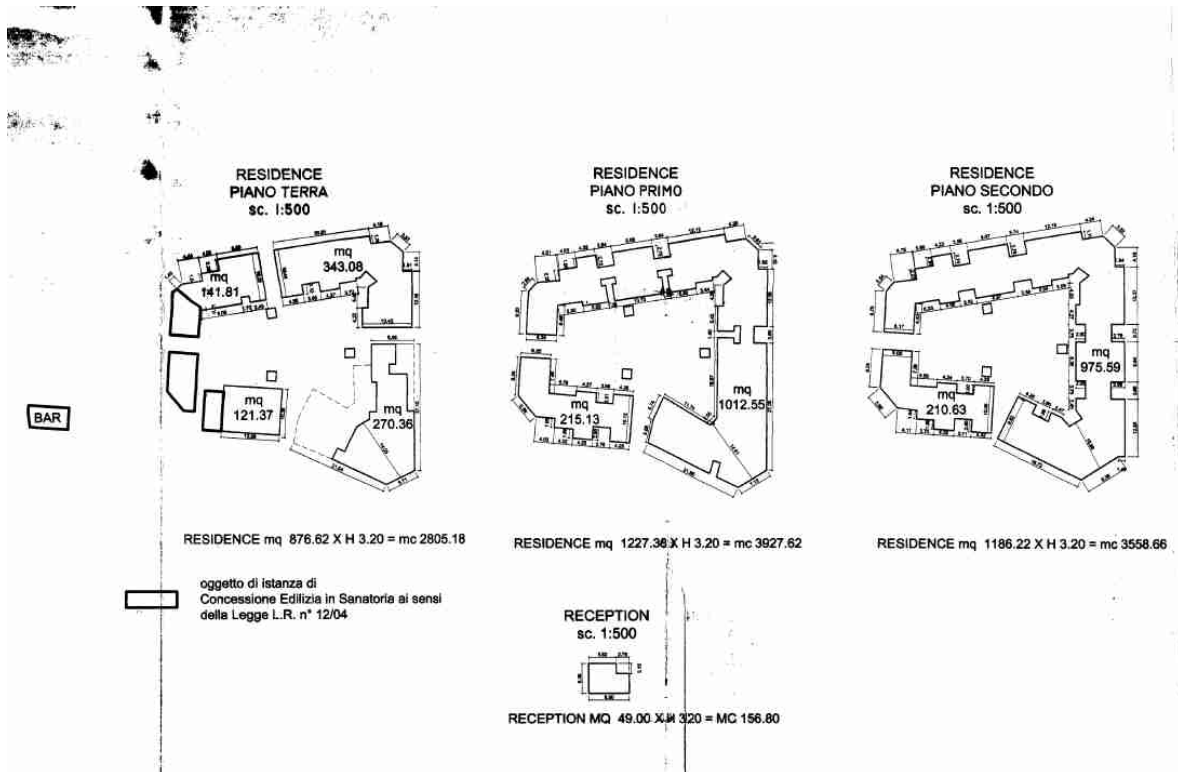
DIA prot. 28153 del 05.05.2006, - Ante Operam – Piano Terra



DIA prot. 28153 del 05.05.2006, - Post Operam – Piano Terra



Calcolo Volumetria PdC n. 173/PdC/2003



Calcolo Volumetrie DIA prot. 28153 del 05.05.2006

Risulta, ancora, l'esistenza del **Certificato di Agibilità n. 70/AG/2006**, che, purtroppo, non è risultato reperibile negli archivi del Comune di Fiumicino, lo stesso, a prova della **risulta essere stato ritirato dal s** [REDACTED] presso il Comune di Fiumicino, in data **16.11.2006**.

In ultimo, in data **14.02.2008**, è stato effettuato, dal sig. Antonio Cammarota, **con prot. 12845, il deposito di una ulteriore D.I.A.**, della quale, però, non si sono ritrovati i relativi elaborati salvo la sola domanda. Tale D.I.A. aveva per oggetto la *“Revisione della copertura della reception di un albergo con realizzazione di aree porticate”* e che, pertanto, la stessa non sia inerente la presente struttura, bensì quella limitrofa che ha appunto destinazione alberghiere.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 2.a. – Permesso di Costruire n. 173/2003 del 30.07.2003
- Allegato 2.b. – Elaborato grafico PdC n. 173/2003 del 30.07.2003
- Allegato 2.c. – Selezione grafici residence PdC n. 173/2003 del 30.07.2003
- Allegato 3.a. – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 446-S-2006 del 14.11.2006
- Allegato 3.b. – Elaborato grafico Concessione Edilizia in Sanatoria n. 446-S-2006 del 09.11.2006
- Allegato 3.c. – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 446-S-2006, PEC con richiesta di chiarimenti del CTU al Comune di Fiumicino
- Allegato 3.d. – Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 446-S-2006, Moduli di richiesta, protocolli 75144 e 75150 del 10.12.2004
- Allegato 4.a. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Domanda
- Allegato 4.b. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Relazione Tecnica
- Allegato 4.c. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Relazione Giurata
- Allegato 4.d. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Elaborato grafico, Ante opera
- Allegato 4.e. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Elaborato grafico, Post opera
- Allegato 5.a. – D.I.A. prot. 28153 del 05.05.2006, Domanda
- Allegato 5.b. – D.I.A. prot. 28153 del 05.05.2006, Relazione Tecnica
- Allegato 5.c. – D.I.A. prot. 28153 del 05.05.2006, Elaborato grafico, Ante opera
- Allegato 5.d. – D.I.A. prot. 28153 del 05.05.2006, Elaborato grafico, Post opera
- Allegato 6. – Certificato di Agibilità 70/AG/2006 del 16.11.2006, copia del Registro del protocollo con data e firma del ritiro
- Allegato 7. – D.I.A. prot. 12845 del 14.02.2008, Domanda

### 3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

I 21 immobili della Liquidazione Giudiziale oggetto della presente relazione estimativa risultano, all'attualità, tutti intestati alla [REDACTED], CF 07124901005, con sede in Fiumicino, censiti come di seguito:

Comune di Fiumicino (M297B) (RM)

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni Foglio 312, Particella 358

Via Ferdinando Neri n. 48-50-52

Intestati Catastali [REDACTED]

Sede Fiumicino (RM)

Per tutti gli immobili proprietà 1/1

Riferimenti Catastali			Dati Catastali						
Foglio	Mappale	Sub.	Zona cens.	Piano	Cat.	Classe	Cons. n. vani	Sup. mq.	Rendita €
312	358	16	1	T	A10	1	1,5	19	1.100,05
312	358	17	1	T	C1	8	239 mq.	274	577,67
312	358	18	1	T	C1	8	108 mq.	123	2.610,38
312	358	19	1	T	C1	11	30	36	1.141,89
312	358	20	1	T	A10	1	2,5	49	1.833,42
312	358	37	1	1	A10	1	3,5	77	2.566,79
312	358	49	1	2	A2	5	2	37	278,89
312	358	50	1	2	A2	5	2,5	56	348,61
312	358	51	1	2	A2	5	2,5	52	348,61
312	358	52	1	2	A2	5	2	43	278,89
312	358	53	1	2	A2	5	3	56	418,33
312	358	54	1	2	A2	5	3	56	418,33
312	358	55	1	2	A2	5	3	55	418,33
312	358	56	1	2	A2	5	3	54	418,33
312	358	57	1	2	A2	5	3,5	81	488,05
312	358	58	1	2	A2	5	3,5	70	488,05
312	358	59	1	2	A2	5	3	55	418,33
312	358	60	1	2	A2	5	3	55	418,33
312	358	61	1	T	C2	7	17 mq.	22	50,04
312	358	62	1	T	C1	11	14 mq.	18	532,88
312	358	505	1	S1-T	D6				3.800,00

Storia degli intestati è uguale per tutti gli immobili di cui sopra e, catastalmente risulta:

1. [REDACTED]

dal 23/03/2016

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Dove l'atto 1 è il seguente:

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 30/2016)

Le visure sul Comune di Fiumicino di fermano, quindi, come pregresso, all'atto di costituzione di Fiumicino come Comune.

E' stato, pertanto, necessario procedere alla estrazione delle visure storiche per le medesime uu.ii. presso il Comune di Roma Capitale.

Dalle stesse, risulta che la storia degli intestati, è coerente con quella riportata in quelle del Comune di Fiumicino.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 8.a. – Visure Storiche Catastali Comune di Fiumicino
- Allegato 8.b. – Estratto di mappa catastale, foglio 312, part.IIa 358
- Allegato 8.c. – Planimetria Generale con individuazione dei Subalterni
- Allegato 8.d. – Planimetrie catastali degli immobili

#### **4. Provenienze ventennali e titolarità**

Da ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. Prov. Roma Territorio, in data 03.09.2024 sugli immobili in oggetto, per tutti, risultano analoghe trascrizioni riconducibili ad un'unica formalità:

1. TRASCRIZIONE del 17/04/2008 - Registro Particolare 12908 Registro Generale 23437 Pubblico ufficiale C [REDACTED] Repertorio 140255/30106 del 26/03/2008

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Mentre, per quanto riguarda le Iscrizioni, anche in questo caso, le uu.ii. in questione risultano tutte soggette a stesa formalità con eccezione del solo sub. 505:

2. ANNOTAZIONE del 11/03/2013 - Registro Particolare 1559 Registro Generale 10024 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 132558/25885 del 23/05/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7841 del 2002

Le due note riguardano:

##### **Nota 1 - Trascrizione**

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione social [REDACTED]

Sede FIUMICINO (RM)

Codice fiscale 07124901005

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di – (NB - l'unità negoziale 2 è riferita al solo sub 505)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome C [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

In particolare, viene specificato che:

*Il signor [REDACTED], titolare della omonima impresa individuale corrente in Nocera inferiore (sa) via Fam. Lamberti n.31, codice fiscale e numero registro delle Imprese di Salerno [REDACTED], ha conferito in società il ramo di azienda avente ad oggetto la proprietà e la gestione di parte di un residence ubicato in Fiumicino località Aranova, facente parte del più vasto complesso immobiliare comprendente anche l'albergo gestito con la denominazione [REDACTED] ed in particolare i seguenti beni immobili: in Fiumicino (RM) località Aranova via Ferdinando Neri, porzione del complesso immobiliare insistente su un lotto di area di mq.6.100 (seimilacento) circa, destinato a residence comprendente (l'intero complesso immobiliare) 52 (cinquantadue) Appartamenti mono e bilocali siti ai piani terreno, primo e secondo con annessi locali servizi e vari e precisamente la porzione costituita da:*

*\*pianoterra: locali reception, convegni, ristorante e servizi, dependance esterna per complessivi mq.462 (quattrocentosessantadue);*

*\*primo piano: uffici di complessivi mq.77 (settantasette);*

*\*secondo piano numero dodici appartamenti di complessivi mq.654 (seicentocinquantaquattro);*

*\*area attrezzata a piscina per mq.940 (novecentoquaranta) circa;*

*\*locale commerciale bar per mq.20 (venti) circa;*

*\*piano seminterrato: servizi accessori tecnici di mq.176 (centosettantasei).*

*Confini da tutti e quattro i lati con restanti beni del conferente ed un lato anche con beni Terenzi Pier Achille. Detta porzione è catastalmente così riportata: Catasto fabbricati del comune di Fiumicino, ditta Soc. Cammarota Antonio con sede in Roma proprietà per 1000/1000: .....*

*Vi vanno annessi i diritti di comproprietà sulla corte in catasto fabbricati fol.312 p.lla 504, bene comune non censibile. Si precisa che le suddette p.lle sono erroneamente indicate come site in via Meri in luogo di via Ferdinando Neri.*

## **Nota 2 – Iscrizione Ipotecaria**

La nota è relativa a tutte le uu.ii. in questione innanzi riportate fatta eccezione per il subalterno 505 che non è menzionato nella stessa:

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale

Sede R

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di -

Per la quota di -

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Cognome C

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 9.a. - Elenco delle Formalità delle 21 uu.ii.
- Allegato 9.b. – Nota 1, Trascrizione delle proprietà
- Allegato 9.c. – Nota 2, Iscrizione Ipotecaria

## **5. Stato di occupazione dei beni**

I beni oggetto della perizia, secondo quanto in Atti e come confermato da quanto possibile constatare nei sopralluoghi eseguiti sui beni nei giorni 13/02/2024, 24/02/2024 e 03/03/2024, sono per la gran parte liberi, eccetto le uu.ii. subb. 57 e 58 che sono ancora occupati da soggetti riconducibili ad

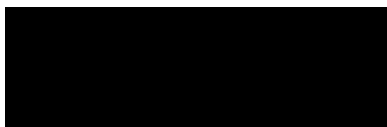
In ogni caso, le uu.ii. sono risultate tutte ancora occupate da arredi e masserizie di vario genere.

## 6. Gravami e servitù

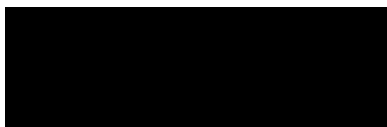
Il complesso ospita oltre ai subalterni indicati dal Curatore, di proprietà della [REDACTED] srl, anche diverse uu.ii. ospitate nell'edificio del complesso *residence* ai diversi livelli dello stesso che sono stati, oggetto di compravendita a seguito della procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED]. in danno a C [REDACTED] Esecuzione R.G.E. n.324/2011 del Tribunale di Civitavecchia, Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

A seguito dell'espletamento della stessa, infatti, per i restanti immobili del complesso in questione, denominato *residence*, veniva emesso, in data 18.10.2022, Ist. N. 29, dal Giudice dell'Esecuzione d [REDACTED] il Decreto di Trasferimento di Immobile Substato, in favore della Officia Solution S.r.l., riguardante le seguenti uu.ii.:

- N. 14 APPARTAMENTI ubicati al piano terra dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale", identificati come di seguito:
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 2, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita€ 348,61; P.T. Int. 1;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 3, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 1,5 vani; rendita€ 209,17; P.T. Int. 2;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 4, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 1,5 vani; rendita€ 209,17; P.T. Int. 3;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 5, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P.T. Int. 4;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 6, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 1,5 vani; rendita€ 209,17; P.T. Int. 5;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 7, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita€ 348,61; P.T. Int. 6;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 8, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita€ 348,61; P.T. Int. 7;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 9, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P.T. Int. 7/A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 10, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P.T. Int. 6/A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 11, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita€ 278,89; P.T. Int. 5/M;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 12, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita€ 348,61; P.T. Int. 4/A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 13, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2,5 vani; rendita € 348,61; P.T. Int. 3/A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 14, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita€ 278,89; P.T. Int. 2/M;



- Foglio 312, Particella 358, Sub. 15, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita€ 278,89; P.T. Int. 1/M;
- N. 16 APPARTAMENTI ubicati al piano 1 ° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale", identificati come di seguito:
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 21, Z.C. 6; Categ. A/2; CL 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 °Int. 40A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 22, Z.C. 6; Categ. A/2; CL 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 ° Int. 39A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 23, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 ° Int. 38A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 24, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 °Int. 37A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 25, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 ° Int. 36A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 26, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 ° Int. 35A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 27, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1° Int. 34C;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 28, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 ° Int. 33C;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 29, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 ° Int. 30C;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 30, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1° Int. 29C;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 31, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 2 vani; rendita€ 278,89; P. 1 ° Int. 26C;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 32, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Còns. 2,5 vani; rendita€ 348,61; P. 1 ° Int. 25A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 33, Z.C. 6; Categ. A/2; CL 5; Cons. 2,5 vani; rendita€ 348,61; P. 1 ° Int. 24A;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 34, Z.C. 6; Categ. A/2; CL 5; Cons. 2 vani; rendita€ 278,89; P. 1 ° Int. 23C;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 35, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 ° Int. 22C;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 36, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 1 ° Int. 21C.
- N. 10 APPARTAMENTI ubicati al piano 2° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale", identificati come di seguito:
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 39, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2°Int. 58A;



- Foglio 312, Particella 358, Sub. 40, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2° Int. 57A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 41, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2°Int. 56A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 42, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2° Int. 55A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 43, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2° Int. 54A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 44, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2°Int. 53A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 45, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2°Int. 52°;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 46, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2° Int. 51A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 47, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2° Int. 50A;
- Foglio 312, Particella 358, Sub. 48, Z.C. 6; Categ. A/2; Cl. 5; Cons. 3 vani; rendita€ 418,33; P. 2° Int. 49A.
- N.1 LOCALE COMMERCIALE ubicato al piano 1 ° dell'edificio in esame avente destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale", identificato come di seguito:
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 38, Z.C. 6; Categ. C/1; Cl. 8; Cons. 121 mq; rendita€ 2.924,59; P. 1.
- N.2 LOCALI DEPOSITO ubicati al piano SI dell'edificio in esame aventi destinazione d'uso urbanistica "turistico-ricettivo-commerciale", identificati come di seguito:
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 502, Z.C. 6; Categ. C/2; Cl. 6; Cons. 7 mq; rendita€ 17,71; P. SI;
  - Foglio 312, Particella 358, Sub. 503, Z.C. 6; Categ. C/2; Cl. 3; Cons. 71 mq; rendita€ 113,67; P. S1.

Dal medesimo Atto di Trasferimento di evince come sui beni gravino i seguenti vincoli:

- Vincolo di destinazione, Notaio Bianchi Antonio del 06/07/2000 rep. 86026 trascritto in data 07/07/2000 ai nn. 27746/18142;
- Atto d'obbligo edilizio, Notaio Bianchi Antonio del 20/04/2001 rep. 87692 trascritto in data 27/04/01 ai nn. 15531/10562;
- Atto d'obbligo edilizio, Notaio Bianchi Antonio del 20/05/2003 rep. 92581 trascritto il 26/05/2003 ai nn. 22787 /15051.

Circa la verifica del rispetto attuale dei suddetti vincoli, generalizzati sul limitrofo complesso alberghiero e su quello del *residence* sul quale insistono gli immobili oggetto della presente stima, si è già detto al precedente cap.2, evidenziando

l'impossibilità di eseguire una verifica puntuale non avendosi accesso all'altro complesso e a parti di quello in oggetto.

Infine, per quanto è stato possibile constatare, il complesso non risulta gravato da ulteriori Servitù deducibili dalle formalità trascritte e/o dal catasto.

Per quanto riguarda i gravami rilevati già capitolo 3 di questa perizia - elenco sintetico delle formalità – si rammenta la nota:

- ANNOTAZIONE del 11/03/2013 - Registro Particolare 1559 Registro Generale 10024 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 132558/25885 del 23/05/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7841 del 2002

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 9.a. - Elenco delle Formalità delle 21 uu.ii.
- Allegato 9.c. – Nota 2, Iscrizione Ipotecaria
- Allegato 10 – Decreto di Trasferimento del Tribunale di Civitavecchia, di altri immobili afferenti al complesso denominato *residence* del 18.10.2022

## **7. Regolarità urbanistica ed edilizia**

### **7.1. Regolarità urbanistica**

Ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Fiumicino, approvato con Deliberazione di G.R. Lazio n. 162 del 31/03/2006, Il complesso ricade in:

#### **Sottozona F3a**

Servizi Privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente, da realizzarsi attraverso attuazione diretta.

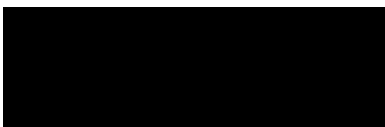
Numero identificativo dell'intervento in zona F3: n. 9

Tali sottozone sono regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., in generale, all'art. 64 e, in particolare, agli artt. 64.1 e 64.2.

La zona in questione, identificata con il n. 9 è denominata Asse Aurelio – Via Aurelia Via Neri, sottozona F3a.

In tali sottozone la normativa è la seguente:

**Art. 64.2. - Sottozona F3a: Servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente da realizzarsi attraverso attuazione diretta**



1. Questa sottozona comprende le aree a prevalente funzione non residenziale, commerciali, direzionali, culturali, ricreative, espositive e fieristiche costituenti un riferimento di livello urbano o di rilevanza territoriale.
2. Ciascuna località di nuovo impianto e/o trasformazione è contrassegnata da apposito numero identificativo corrispondente alla zona in cui è sita.
3. *Tale zona si attua mediante intervento diretto, con gli indici e le prescrizioni di seguito riportate, relativamente ai distacchi ed alle distanze trovano applicazione le prescrizioni di cui ai precedenti art. 9.3 e 9.4.*

*Laddove non espressamente indicato per ogni intervento sono consentite opere di ristrutturazione, ampliamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione territoriale  $l_{uf\ non\ res} = 0,4\ mq/mq$ ;*

.....

*Intervento n. 9 - Asse Aurelio – Via Aurelia via Neri*

*$l_{uf\ non\ res} = 0,4\ mq/mq$*

*$H\ max = 10.50\ ml$*

*Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14, U2/15.*

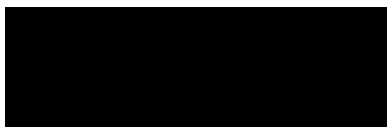
Le suddette destinazioni d'uso sono identificate all'art. 32 delle NTA e, con riferimento a quelle precedenti sono:

- *U2/1 - Commercio al dettaglio (superficie di vendita fino a 400 mq)*
- *U2/2 - Pubblici esercizi (esclusi i locali per il tempo libero)*
- *U2/3 - Terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca ed il terziario avanzato, sportelli bancari, ecc.)*
- *U2/5 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative*
- *U2/9 - Attrezzature per lo sport ed il tempo libero*
- *U2/13 - Residences ed abitazioni collettive*
- *U2/14 – Alberghi e motels*
- *U2/15 – Centro congressuali*

Ne risulta che il complesso in questione, per quanto concerne le destinazioni d'uso è conforme e congruente con la normativa urbanistica vigente.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 11.a. – PRG Comune di Fiumicino, stralcio della Zonizzazione
- Allegato 11.b. – PRG Comune di Fiumicino, stralcio delle NTA



## **7.2. Regolarità Edilizia**

In virtù di quanto disponibile al sottoscritto, ai fini della verifica della regolarità edilizia, ai sensi del DPR n.380/2001 e s.m.i., nel prec. cap. 2 è stata riportata la storia documentabile dell'evoluzione del complesso edilizio in oggetto con l'individuazione della "Cronistoria dei titoli edilizi, dei dati catastali e situazione attuale".

In particolare, considerato che gli immobili oggetto di stima sono singole uu.ii. afferenti al complesso edilizio, la verifica dello stato di legittimità di ciascuna delle stesse verrà eseguita in sede di stima nelle specifiche schede riportate al successivo cap. 11.

## **7.3. Certificazioni e impianti**

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

Non è stato, inoltre, possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili.

## **8. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità**

Come già evidenziato le eventuali difformità rilevate verranno trattate per ciascuna u.i. in sede di stime nelle schede riportate, per ogni u.i., nel successivo cap. 11.

## **9. Eventuali spese residue**

**Le eventuali irregolarità riscontrate pr ciascuna u.i. influenzeranno la valutazione economica che verrà data ai beni, i quali saranno gravati dagli oneri necessari a sanare, ove possibile, le diverse criticità.** Pertanto, detti oneri verranno valutati in fase di stima nelle schede redatte per ciascuna u.i. al successivo cap. 11.

## **10. Criteri estimativi adottati**

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si utilizzerà, salvo casi particolari che verranno individuati nelle schede di valutazione della singola u.i. al successivo par. 11, il cd. Metodo Sintetico Diretto.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
$V_0$	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
$S_b$	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

**Epoca di riferimento:**

La presente stima è stata redatta alla data odierna.

**Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):**

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde, distinte per i vari subalterni e nelle diverse destinazioni d'uso, dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

**Mercato omogeneo di riferimento:**

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Fiumicino nella zona di Aranova e dintorni, riferendosi, per quanto possibile, a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

**Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:**

Al fine della valutazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

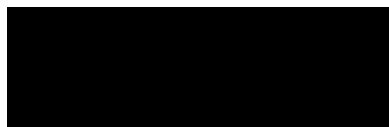
In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona in esame ed in aree con caratteristiche simili nelle immediate vicinanze.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale e di destinazione d'uso similari a quelli in oggetto. In particolare, occorre specificare che, ovviamente sul mercato non è riscontrabile una destinazione "residence" e, pertanto, per similitudine si prenderanno a riferimento quelle residenziali.

Nelle successive tabelle si riporta l'esito di tale indagine:

#### Destinazione d'uso – RESIDENZIALE

	Tipologia	Localizzazione	Sup. (mq.)	Prezzo offerta €	Val unitario €/mq	Coef. Rid. tratt. %	Val unitario scontato €/mq
1	Appartamento	Via Neri	56	83.000	1.482,14	7%	1.378,39
2	Appartamento	Via C. Anfosso	77	139.000	1.805,19	7%	1.678,83
3	Appartamento	Via M. Rosi	70	104.000	1.485,71	7%	1.381,71
4	Appartamento	Palidoro	52	115.000	2.211,54	7%	2.056,73
5	Appartamento	Palidoro	60	75.000	1.250,00	7%	1.162,50
6	Appartamento	Via N. Manfredi	47	120.000	2.553,19	7%	2.374,47
7	Appartamento	Via Siliqua	55	119.000	2.163,64	7%	2.012,18
8	Appartamento	Via C. Anfosso	50	115.000	2.300,00	7%	2.139,00
9	Appartamento	Via C. Anfosso	68	149.000	2.191,18	7%	2.037,79
10	Appartamento	Via M. Rosi	60	155.000	2.583,33	7%	2.402,50
11	Appartamento	Via M. Rosi	94	225.000	2.393,62	7%	2.226,06
12	Appartamento	Via M. Rosi	76	195.000	2.565,79	7%	2.386,18
13	Appartamento	Via V. De Sica	91	185.000	2.032,97	7%	1.890,66
14	Appartamento	Palidoro	50	95.000	1.900,00	7%	1.767,00
15	Appartamento	Via F. Neri	41	57.000	1.390,24	7%	1.292,93
16	Appartamento	Via N. Manfredi	50	108.000	2.160,00	7%	2.008,80
17	Appartamento	Via Muratella	126	250.000	1.984,13	7%	1.845,24
18	Appartamento	Palidoro	61	130.000	2.131,15	7%	1.981,97
19	Attico	Via M. Rosi	95	350.000	3.684,21	7%	3.426,32
20	Attico	Via M. Rosi	80	245.000	3.062,50	7%	2.848,13
21	Appartamento	Via m. Rosi	65	180.000	2.769,23	7%	2.575,38
22	Attico	Via N. Manfredi	77	155.000	2.012,99	7%	1.872,08
23	Appartamento	Palidoro	73	90.000	1.232,88	7%	1.146,58
24	Appartamento	Palidoro	123	159.000	1.292,68	7%	1.202,20
25	Appartamento	Via M. Rosi	120	179.000	1.491,67	7%	1.387,25
26	Appartamento	Via T. Pagliacetto	100	260.000	2.600,00	7%	2.418,00
27	Appartamento	Via C. Anfosso	77	140.000	1.818,18	7%	1.690,91
28	Appartamento	Via F. Neri	60	80.000	1.333,33	7%	1.240,00
29	Appartamento	Via N. Manfredi	40	80.000	2.000,00	7%	1.860,00
30	Appartamento	Via N. Manfredi	44	98.000	2.227,27	7%	2.071,36
31	Appartamento	Via F. Neri	32	40.000	1.250,00	7%	1.162,50
	<b>Valore medio</b>						<b>1.900,76</b>
	<b>Valore medio esclusi gli estremi</b>						<b>1.874,16</b>

Destinazione d'uso – **UFFICI**

	Tipologia	Localizzazione	Sup. (mq.)	Prezzo offerta €	Val unitario €/mq	Coef. Rid. tratt. %	Val unitario scontato €/mq
1	Ufficio	Via Elmas	55	100.000	1.818,18	10%	1.636,36
<b>Valore medio</b>							<b>1.636,36</b>

Destinazione d'uso – **COMMERCIALE**

	Tipologia	Localizzazione	Sup. (mq.)	Prezzo offerta €	Val unitario €/mq	Coef. Rid. tratt. %	Val unitario scontato €/mq
1	Locale Comm.	Via M. Rosi	40	100.000	2.500,00	10%	2.250,00
2	Locale Comm.	Via M. Rosi	25	95.000	3.800,00	10%	3.420,00
3	Locale Comm.	Via M. Rosi	40	120.000	3.000,00	10%	2.700,00
<b>Valore medio</b>							<b>2.790,00</b>

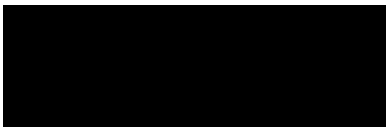
Destinazione d'uso – **DEPOSITO-MAGAZZINO**

	Tipologia	Localizzazione	Sup. (mq.)	Prezzo offerta €	Val unitario €/mq	Coef. Rid. tratt. %	Val unitario scontato €/mq
1	Magazzino - asta	Via Siliqua	215	71.800	333,95	7%	310,58
2	Magazzino - asta	Via Siliqua	248	71.800	289,52	7%	269,25
3	Magazzino - asta	Via Gauthier	34	12.600	370,59	7%	344,65
4	Magazzino - asta	Via Uras	5	2.025	405,00	7%	376,65
<b>Valore medio</b>							<b>325,28</b>

**Valore unitario rilevato dal mercato:**

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti compravendite, pertanto, l'analisi innanzi riportata è stata eseguita sui valori di offerta di immobili similari a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.



I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 7% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

La suddetta analisi è stata messa a confronto con quanto risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, riferite ai dati disponibili al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al secondo semestre 2024.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
- Provincia: ROMA; Comune: Fiumicino; Fascia/zona: Suburbana/ARANOVA
- Codice zona: E2; Microzona: 0

**Quotazioni OMI - RESIDENZIALE**

24/04/25, 22:03
Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ITA ENG

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Suburbana/ARANOVA%20(VIA%20MICHELE%20ROSI)

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

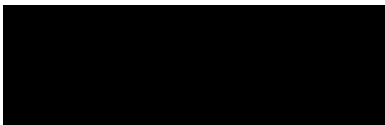
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2100	L	6,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1850	L	5,8	8,3	L
Box	Normale	900	1200	L	3,5	5	L
Ville e Villini	Normale	1700	2500	L	7	10,3	L

geopoi®

Legenda

Il valore medio OMI per **abitazioni di tipo civile** è pari a €/mq 1.800,00, mentre quello esito dell'indagine diretta è pari, arrotondato a €/mq 1.870,00.

Visto quanto sopra, il valore unitario che verrà assunto dal sottoscritto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato dei beni è pari a quello medio OMI a **€/mq 1800**.



### Quotazioni OMI – TERZIARIO

24/04/25, 22:05 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
**Provincia:** ROMA  
**Comune:** FIUMICINO  
**Fascia/zona:** Suburbana/ARANOVA%20(VIA%20MICHELE%20ROSDI)  
**Codice zona:** E2  
**Microzona:** 0  
**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	
Uffici	Normale	1400	2000	L	6	8,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Non risulta un valore OMI per la categoria **commerciale** o per **uffici**, esiste, invece, un valore per la **categoria terziario**, che comprende in genere entrambe le destinazioni. Il valore medio OMI per il terziario è pari a €/mq 1.700,00, mentre quello esito dell'indagine diretta sia per gli uffici che per il commerciale è ha dato risconti molto limitati e, inutilizzabili. Considerata, quindi, la localizzazione specifica, piuttosto isolata dal contesto urbano, per entrambe le destinazioni, uffici e commerciale, il valore unitario che verrà assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato dei beni è pari a quello medio OMI ridotto del 20%, pari a **€/mq 1.350**.

### Quotazioni OMI – MAGAZZINI - CAPANNONI

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
**Provincia:** ROMA  
**Comune:** FIUMICINO  
**Fascia/zona:** Suburbana/ARANOVA%20(VIA%20MICHELE%20ROSDI)  
**Codice zona:** E2  
**Microzona:** 0  
**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	
Capannoni tipici	Normale	450	600	L	3	4,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Per la categoria **Deposito-Magazzino** si andrà a confrontare il valore medio OMI per capannoni, pari a €/mq 525,00, mentre quello esito dell'indagine diretta è pari, arrotondato a €/mq 330,00.

I magazzini in questione fanno parte di un complesso immobiliare con destinazione residenziale e, pertanto, potrebbero anche essere valutati come valore ragguagliato delle stesse, ovvero, al 50%, ovvero, visto quanto sopra, €/mq 900,00.

Tale valore, però appare in effetti molto sovradimensionato, pertanto, il valore unitario che verrà assunto dal sottoscritto come base per la definizione del valore di mercato dei beni è pari a quello medio OMI arrotondato, ovvero **€/mq 500,00**.

Pertanto, **i valori base medi sui quali verrà impostata la stima dei singoli beni** saranno i seguenti:

Residenziale,	$V_u = \text{€/mq. } 1.800,00$
Commerciale	$V_u = \text{€/mq. } 1.350,00$
Uffici	$V_u = \text{€/mq. } 1.350,00$
Magazzini	$V_u = \text{€/mq. } 500,00$

#### **Modulazione del valore per la singola u.i.**

Il suddetto valore medio per specifica destinazione dovrà essere modulato in base alle caratteristiche che influenzano il valore della singola u.i., che, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:

- Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame e, quindi, tengono già conto delle "qualità localizzative" dell'area nel quale ricadono gli immobili.

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato della singola u.i. del complesso, nel caso in esame, sono solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono articolare le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:

- Livello di piano (affaccio e panoramicità);
- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;

Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura, ovvero:

- Stato conservativo;
- Qualità delle finiture;
- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;

Caratteristiche produttive, ovvero:

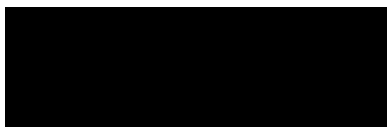
- Regolarità edilizia;
- Occupazione;
- Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procederà con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sulla singola u.i) alle quotazioni dei Valori medi ( $V_u$ ) individuate con l'analisi di mercato, sia come aggiunte che come detrazioni, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Nell'applicare tale metodo al caso in esame, considerando la complessità dell'insieme e la diversità dello stato dei luoghi per i singoli piani e singole uu.ii., si procederà ad una valutazione individuale per ogni subalterno secondo le schede riportate al successivo cap. 11.

## **11. Stima degli immobili**

In applicazione del metodo innanzi individuato, si riportano di seguito le schede di stima per ciascuna u.i..



## 11.1 STIMA Immobile Sub. 16 – Ufficio / Ex Portineria

### 11.1.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **16**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.100,05**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **1,5 vani**

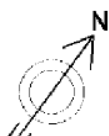
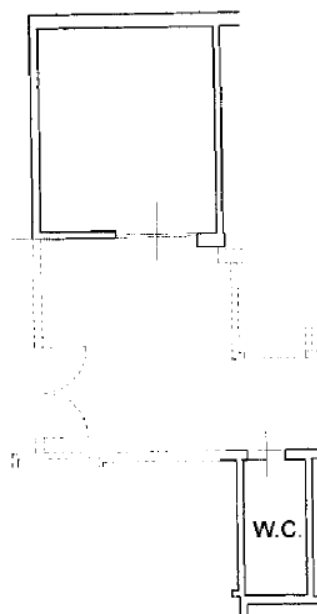
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **16**

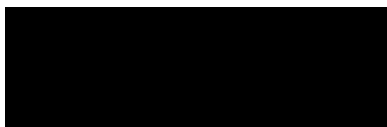
**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **19 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte b): **19 m<sup>2</sup>**

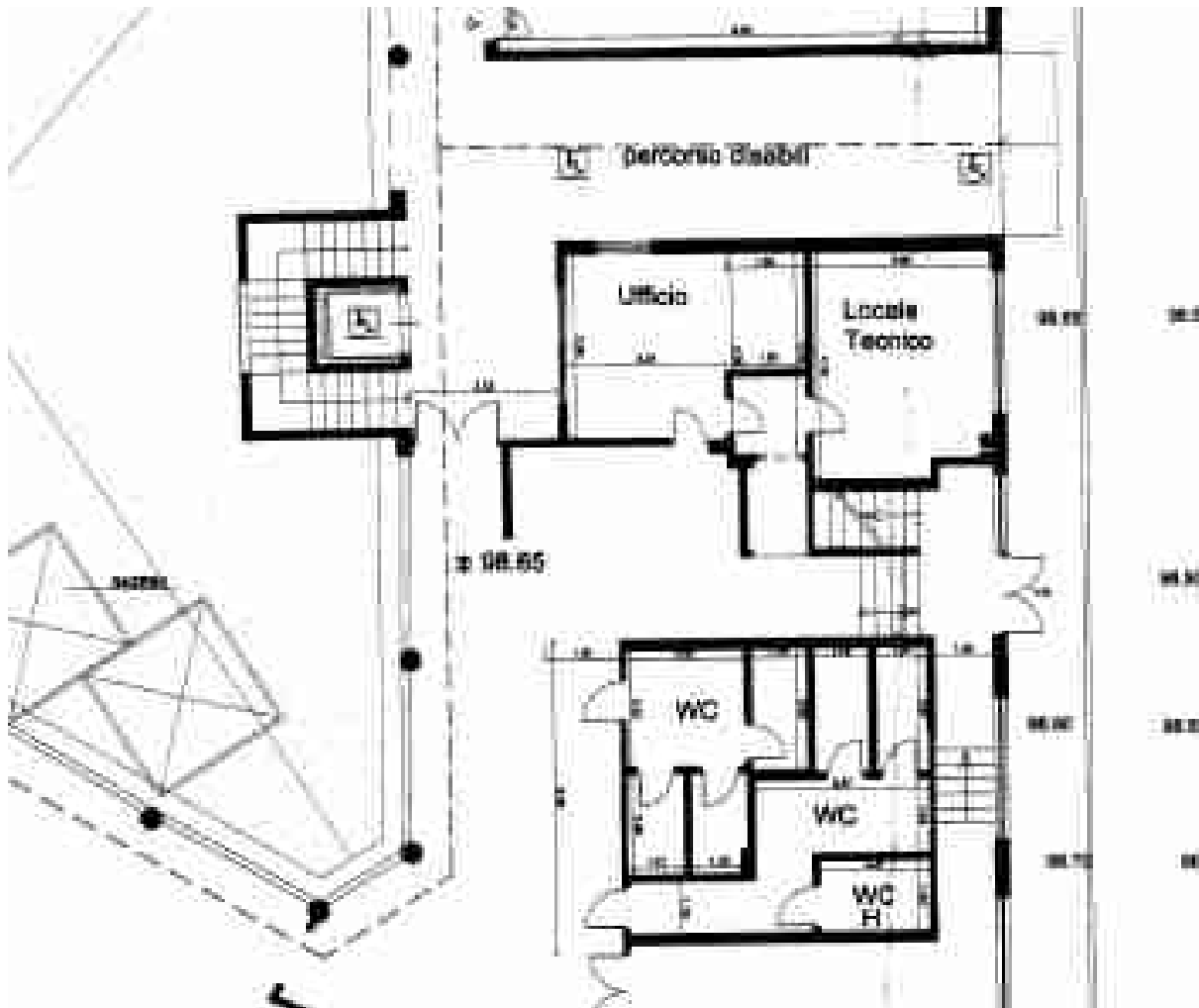
### 11.1.2. Planimetria Catastale

Piano Terra  
Ufficio  
H = mt. 3,00



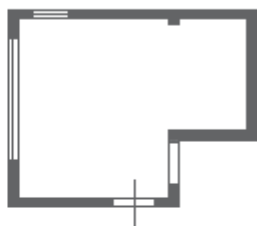


### 11.1.3. Planimetria di Progetto



#### 11.1.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.1.4.1. Planimetria di Rilievo



##### 11.1.4.2. Descrizione

**L'immobile in questione è composto da:**

- Locale unico e bagno ricadente in zona non comunicante non più riferibile alla u.i. in questione,

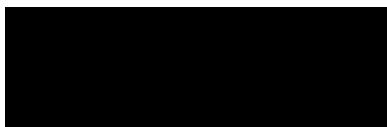
L'immobile, quello che si può rilevare attualmente, doveva fungere da portineria del servizio residence.

**Lo stato di conservazione è medio.**

Gli **impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

Parte del presente Subalterno è stata accorpata al sub. 17, pertanto, è suggerito di vendere i beni in unico lotto.



**11.1.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO UFFICIO (fgl. part 283 sub 16)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
16	Terra	A/10	Ufficio		100%	18
			Terrazza		25%	
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: 18 m

Sb = 18 mq

**11.1.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

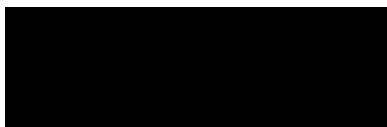
- nel progetto approvato risulta una porta di connessione tra l'ufficio e il locale tecnico mentre non è presente nella planimetria catastale;
- nella planimetria catastale è presente un wc di pertinenza che in realtà non è più riferibile all'immobile ma è stato accorpato al sub. 17;
- la geometria dell'immobile risulta diversa da quella accatastrata;
- esistono alcuni disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

**11.1.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.350**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano terra	Valore attribuito: -1%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione è fortemente penalizzata	Valore attribuito: -5%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è fuori mercato.	Valore attribuito: -5%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	



Lo stato conservativo all'immobile è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'ufficio ha una distribuzione non particolarmente razionale, e mancanza il wc privato	Valore attribuito: -5%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Esistono alcuni disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi che dovranno essere sanati.	Valore attribuito: -5%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-25%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.350 \text{ €/mq} - 0,25 \times 1.350 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.012$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.000$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

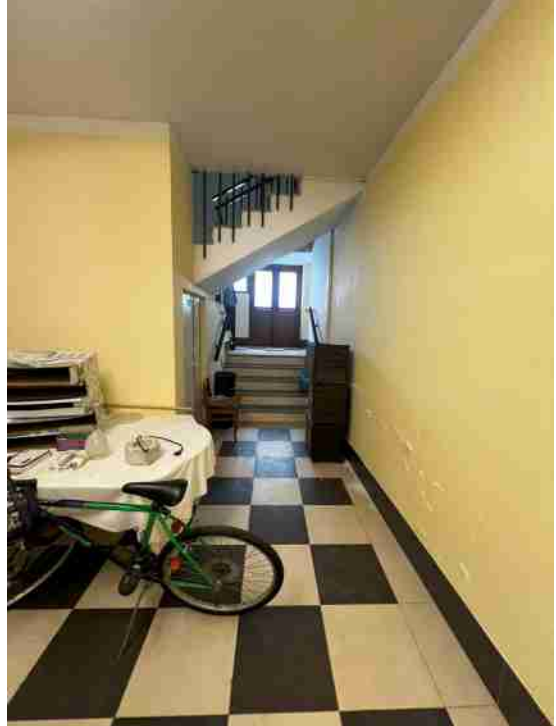
Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 16 con destinazione ufficio** risulta:

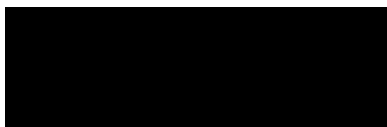
$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.000 \times \text{mq } 18 = \text{€ } 18.000$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 18.000$$



**11.1.7. Documentazione fotografica**





## 11.2 STIMA Immobile Sub. 17 – Sala Convegni

### 11.2.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **17**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 5.776,67**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **239 m<sup>2</sup>**

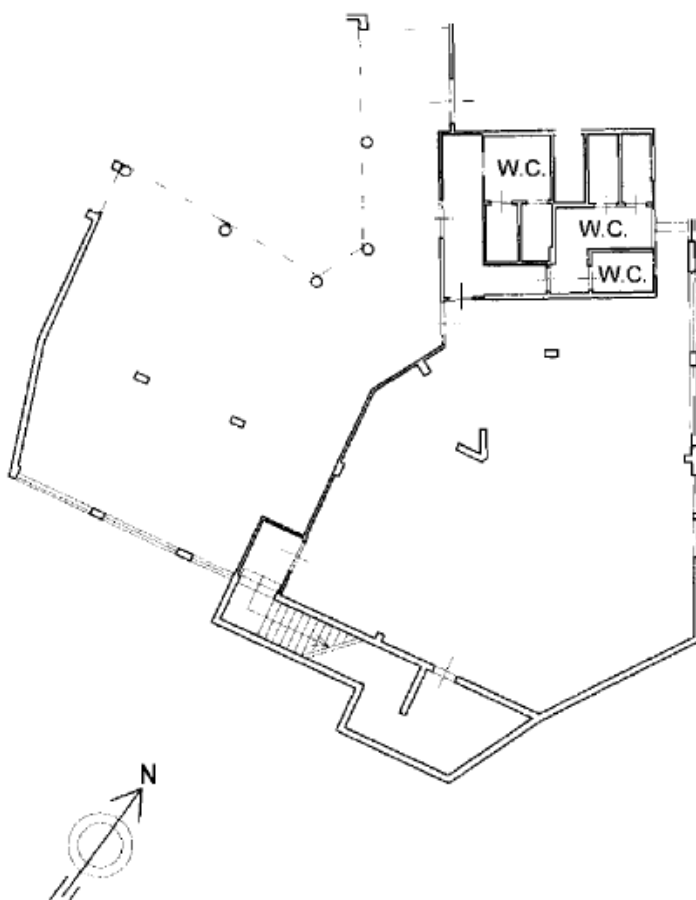
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **17**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **274 m<sup>2</sup>**

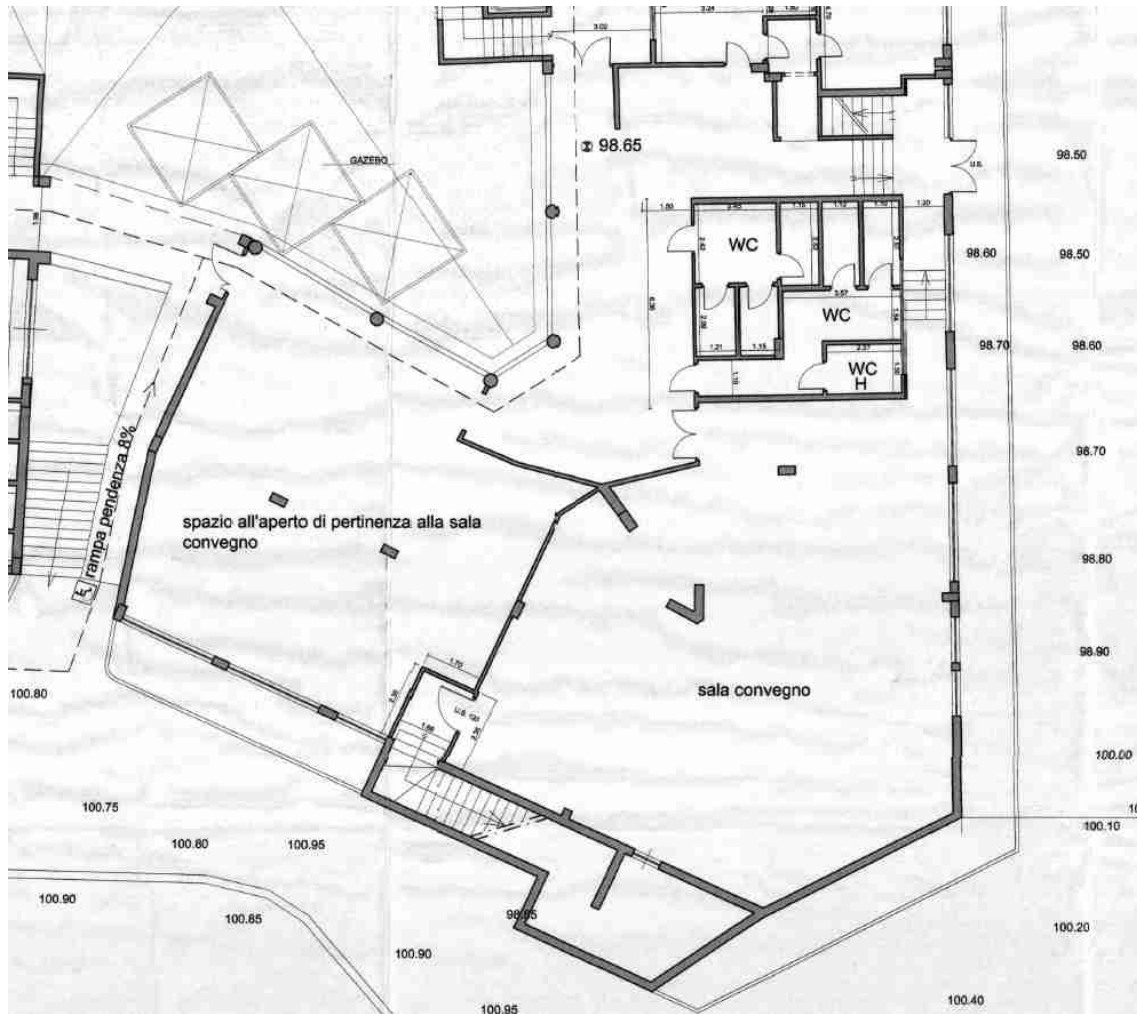
### 11.2.2. Planimetria Catastale

Piano Terra  
Negozio  
H = mt. 3,00



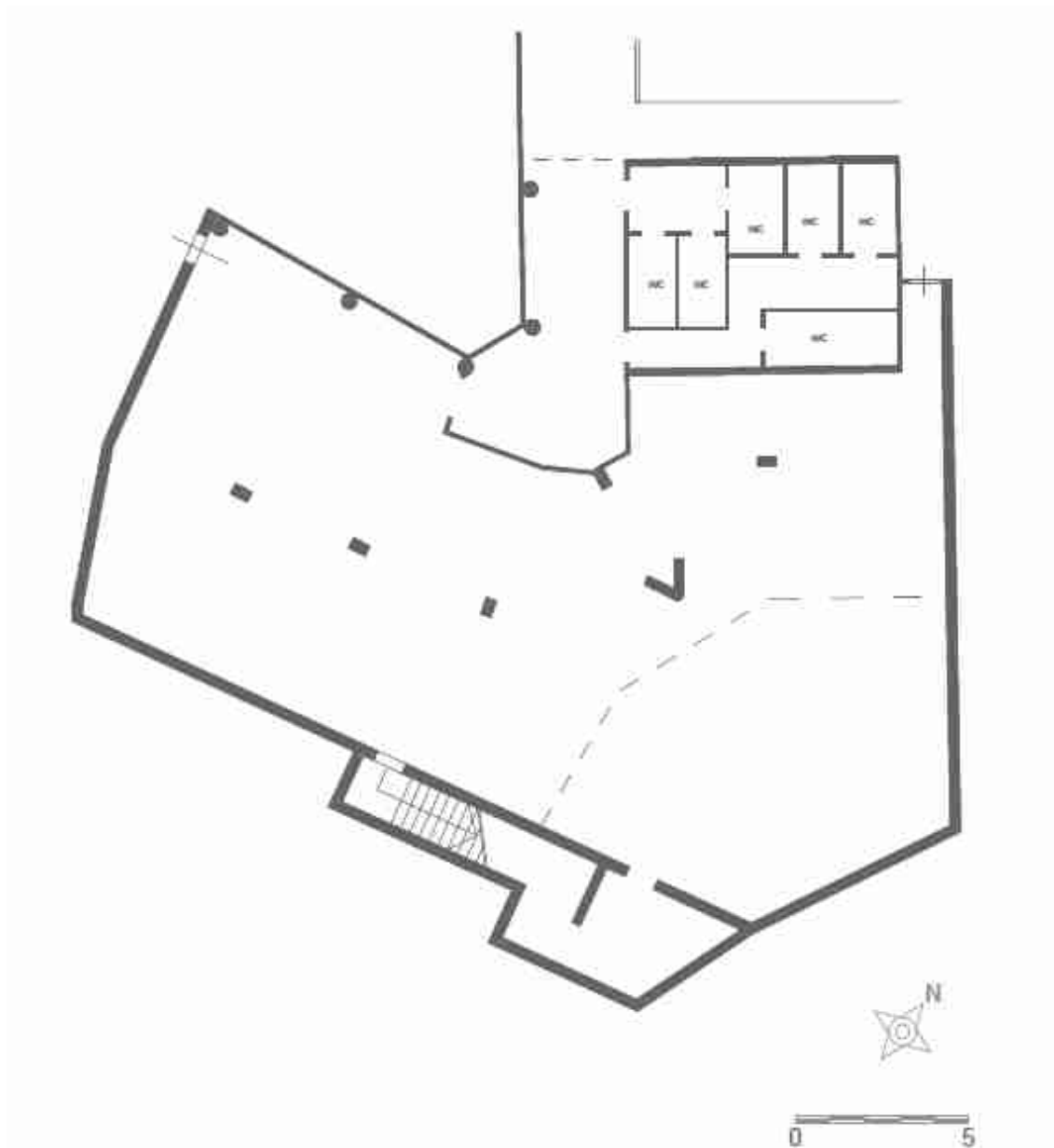


### 11.2.3. Planimetria di Progetto



### 11.2.4. Rilievo, descrizione e consistenze

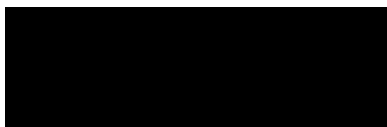
#### 11.2.4.1. Planimetria di Rilievo



#### 11.2.4.2. Descrizione

**L'immobile in oggetto è composto da:**

- Ampio locale parte a doppia altezza
- 6 bagni



Lo stato di conservazione è medio.

Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le finiture sono di livello medio e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

Parte del sub. 16 è stato accorpato al bene, considerata la dimensione di tale ultima particella è suggerito vendere i beni in unico lotto.

11.2.4.3. Consistenze

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

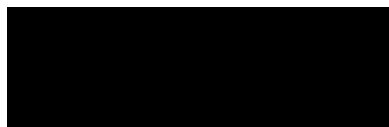
<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO COMMERCIALE (fgl. part 283 sub 17)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
17	TERRA	C1	negozio	280	100%	280
			porticato	159	25%	39,75
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>319.75</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: Sb = 320 mq

11.2.5. Eventuali Difformità

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

- nel progetto approvato e nella planimetria catastale lo spazio esterno, davanti la sala congressi, che costituiva un grande porticato, nel rilievo risulta essere chiuso con ampie vetrate poste su un parapetto in muratura;
- le murature che dividevano il porticato con la sala convegni sono state rimosse a costituire uno spazio unico;
- i bagni nella planimetria catastale sono difformi dal progetto e dallo stato dei luoghi, in particolare è stato anche accorpato un bagno afferente al sub. 16;
- alcune finestre a nastro poste sul lato opposto alla corte interne, visibili sia nella planimetria catastale che in quella di progetto risultano essere state chiuse;
- non è riscontrabile, perciò allineamento fra lo stato dei luoghi, la planimetria di progetto e quella catastale;
- l'uso riportato al catasto come categoria C/1 mentre, probabilmente, quella corretta dovrebbe essere D.3, *Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fini di lucro)*.

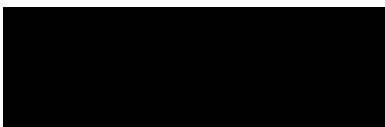


### 11.2.6. Stima del valore

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.350,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano terra	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è un elemento rilevante ma anche di difficile commercializzazione	Valore attribuito: -3%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo del locale commerciale è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Esistono alcuni rilevanti disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi che dovranno essere sanati e/o oggetto di ripristini.	Valore attribuito: -18%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-25%</b>



Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.350,00\text{€/mq} - 0,25 \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.012,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.000,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 17 con destinazione commerciale** risulta:

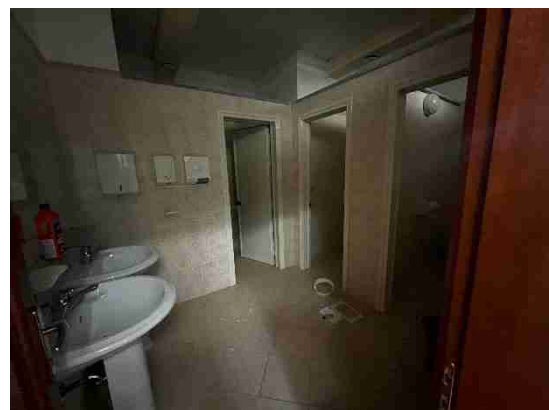
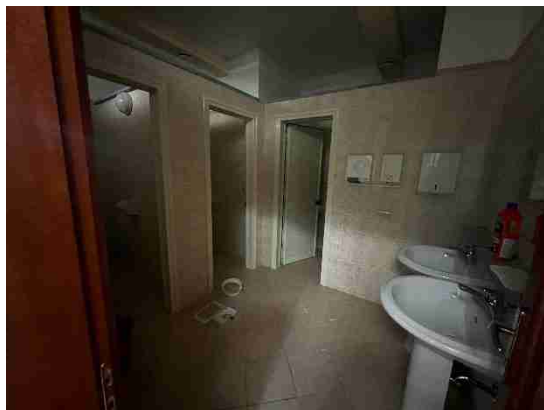
$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 320 = \text{€ } 320.000,00$$

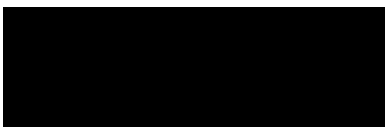
$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 320.000,00$$

#### 11.2.7. Documentazione fotografica









### 11.3 STIMA Immobile Sub. 18 - Negozio

#### 11.3.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **18**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 2.610,38**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **108 m<sup>2</sup>**

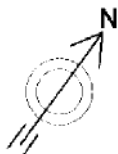
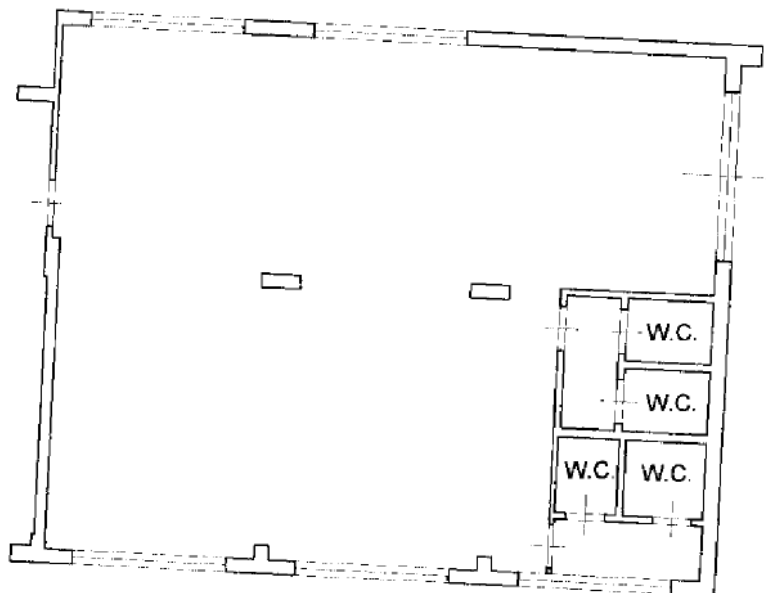
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **18**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **123 m<sup>2</sup>**

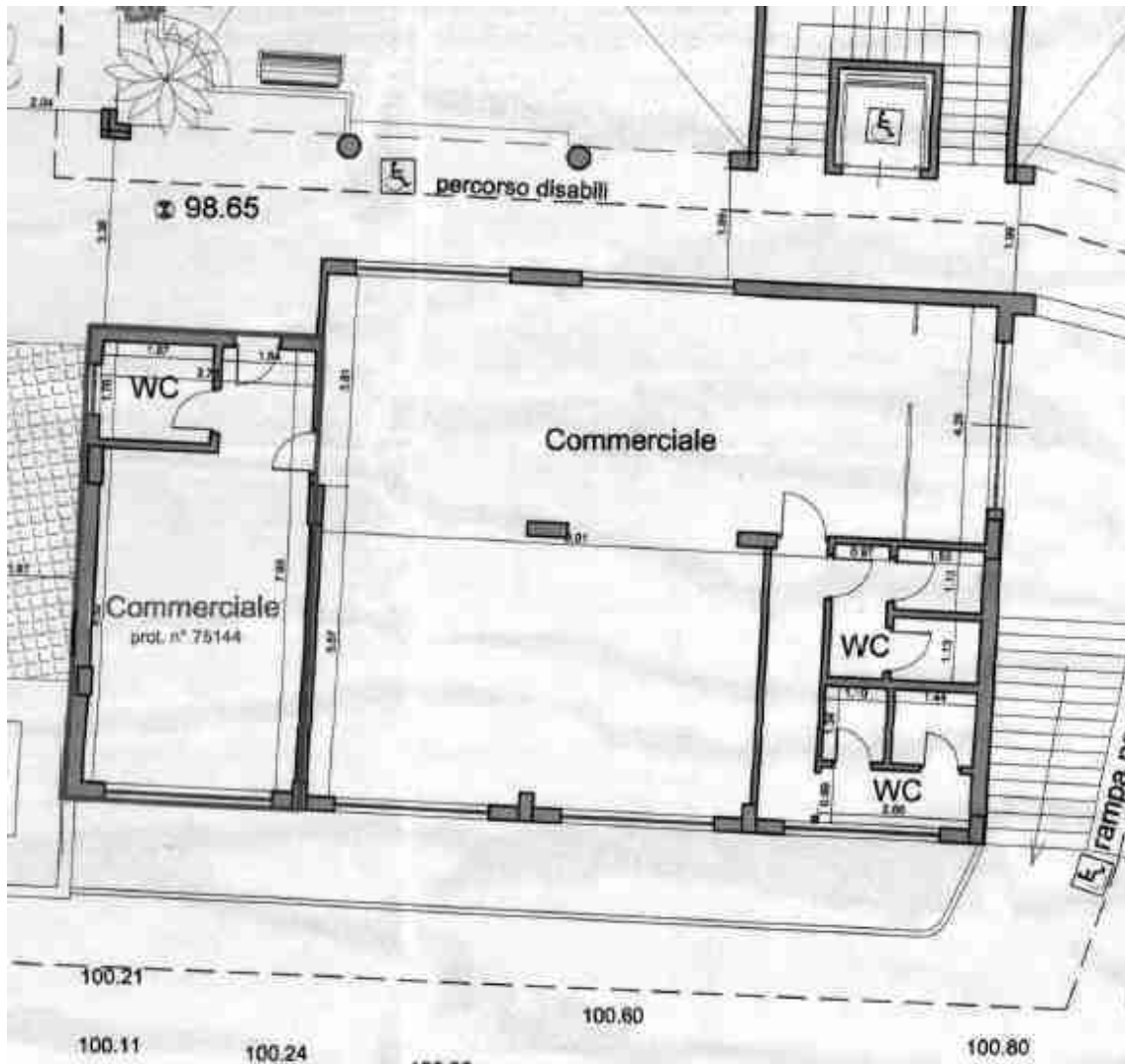
#### 11.3.2. Planimetria Catastale

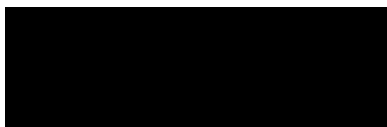
Piano Terra  
Negozio  
H = mt. 3,00





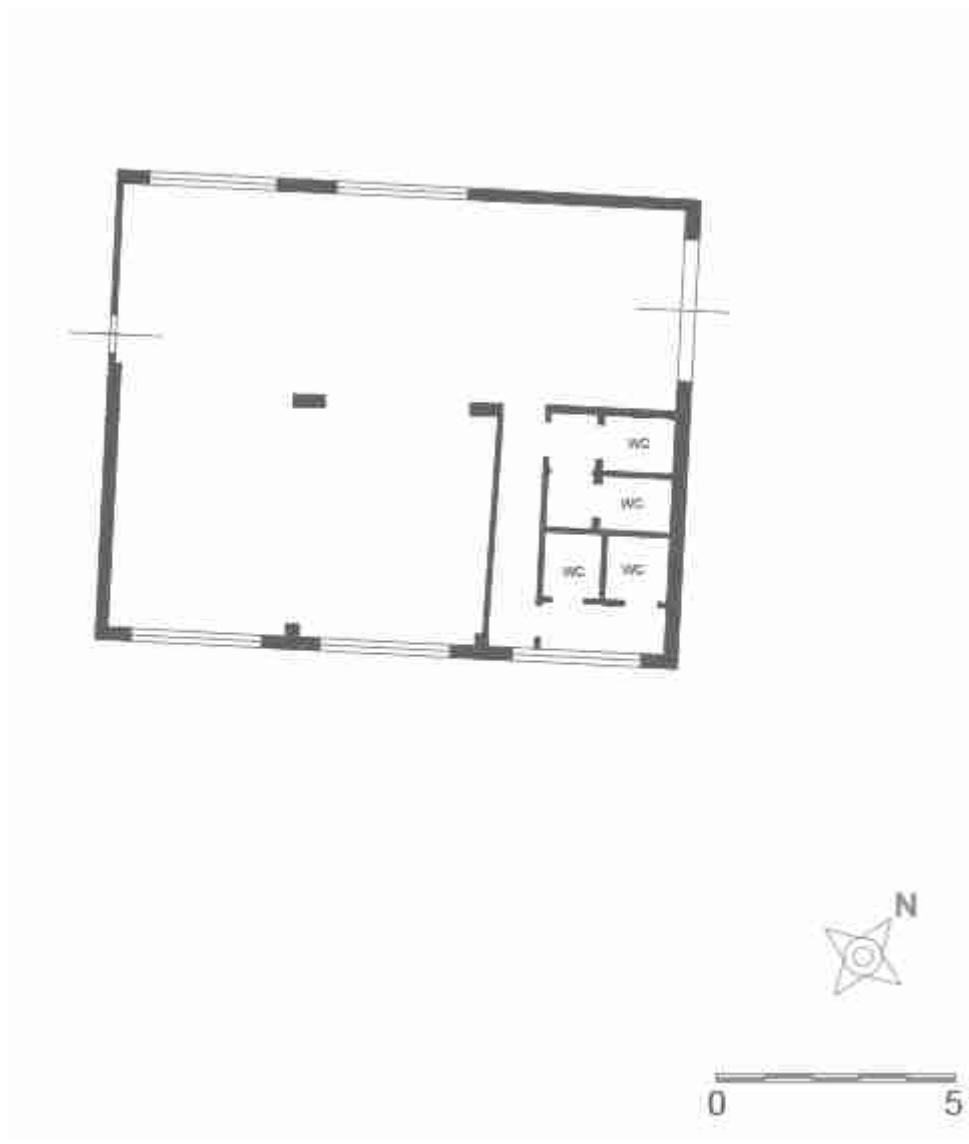
### 11.3.3. Planimetria di Progetto





### 11.3.4. Rilievo, descrizione e consistenze

#### 11.3.4.1. Planimetria di Rilievo

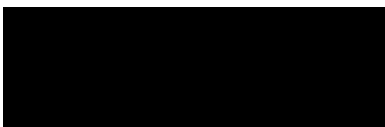


#### 11.3.4.2. Descrizione

**Il locai n oggetto è composto da:**

- Ingresso,
- Ampio locale
- 4 bagni

**Lo stato di conservazione è medio.**



Gli **impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

La presente unità è da vendersi assieme a quella contigua sub. 19 che ne costituisce parte funzionale.

**11.3.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO COMMERCIALE (fgl. part 283 sub 17)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
17	TERRA	C1	negozio	120	100%	120
			Terrazza	0	25%	0
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>120</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: Sb = 120 mq

**11.3.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

**11.3.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.350,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano terra	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%



<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo del locale commerciale è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si sono riscontrati disallineamenti fra stato dei luoghi e atti.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-4%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.350,00\text{€/mq} - 0,47 \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.296,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } \mathbf{1.300,00}$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

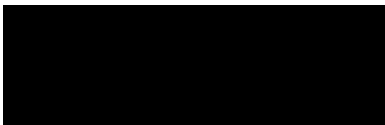
$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima



Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 19 con destinazione commerciale** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq } 1.300,00 \times \text{mq } 120 = \text{€ } 156.000,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 156.000,00$$

### 11.3.7. Documentazione fotografica



## 11.4 STIMA Immobile Sub.19 – Negozio

### 11.4.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **19**

**Classamento:**

Rendita: **Euro1.141,89**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **11**, Consistenza **30 m<sup>2</sup>**

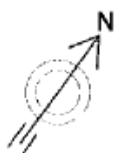
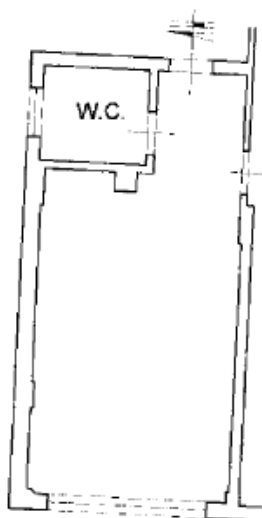
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **19**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **36 m<sup>2</sup>**

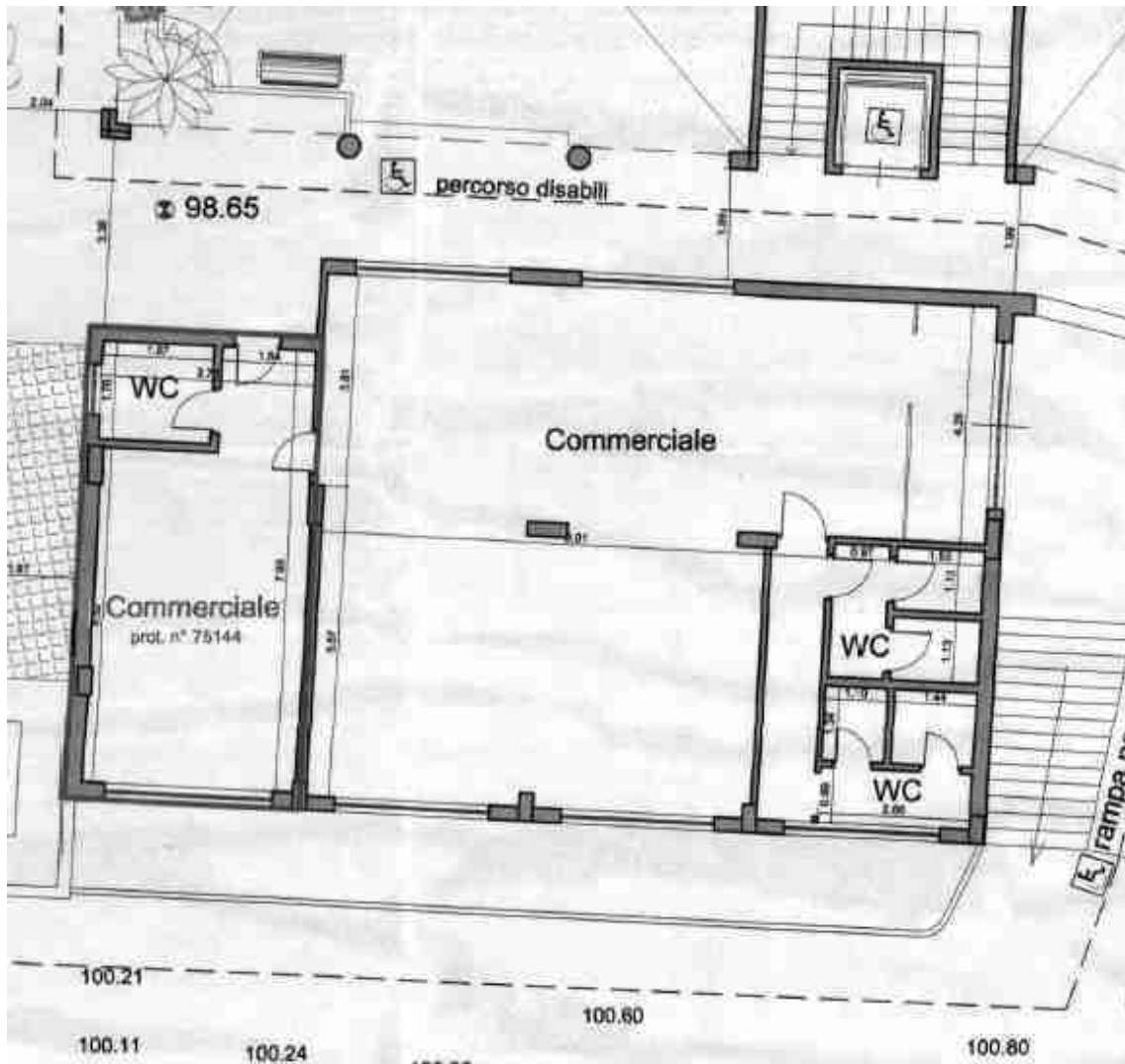
### 11.4.2. Planimetria Catastale

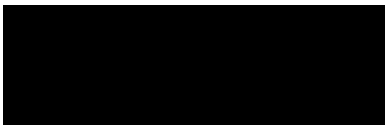
Piano Terra  
Negozio  
H = mt. 3,00





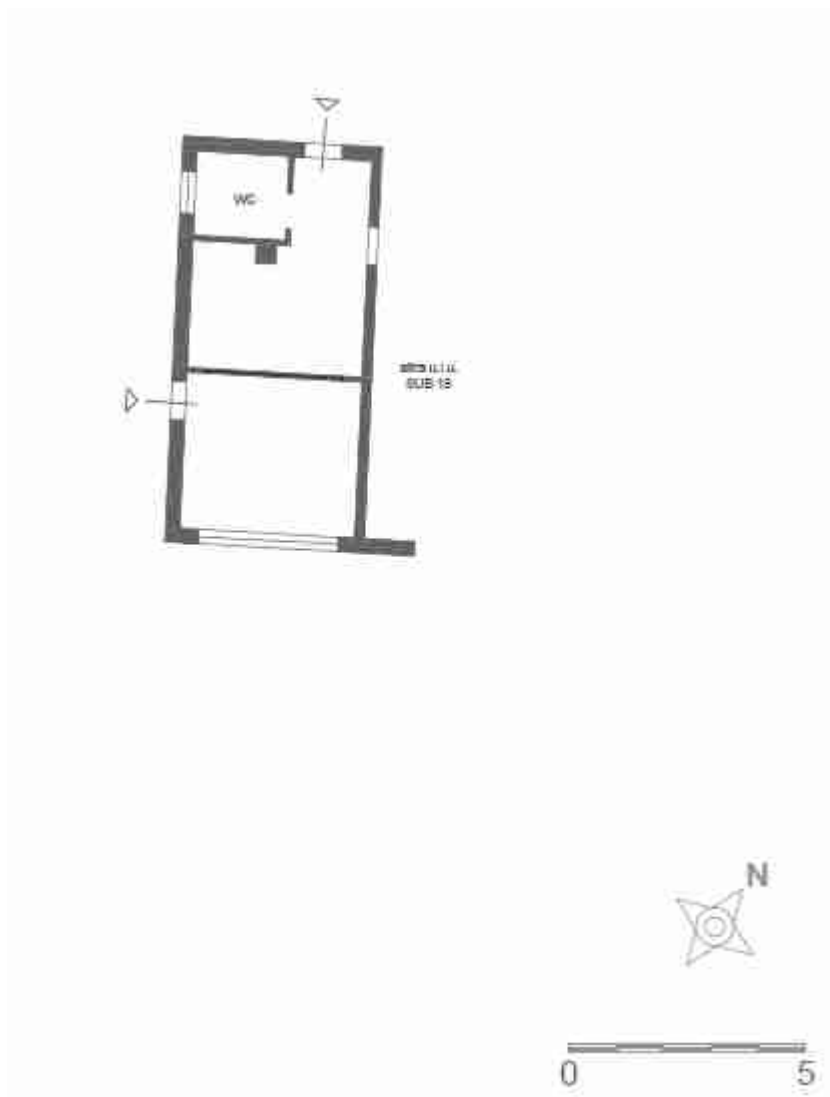
**11.4.3. Planimetria di Progetto**





#### 11.4.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.4.4.1. Planimetria di Rilievo



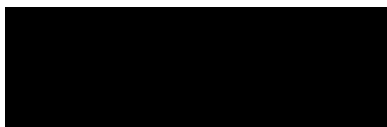
##### 11.4.4.2. Descrizione

**Il locale in questione è composto da:**

- Ingresso,
- 2 locali
- 1 bagni

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.



Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

**La presente unità è da vendersi assieme a quella contigua sub. 18** di cui costituisce parte funzionale.

**11.4.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO COMMERCIALE (fgl. part 283 sub 19)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
17	TERRA	C1	negozio	35	100%	35
			Terrazza	0	25%	0
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>35</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: Sb = 35 mq

**11.4.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

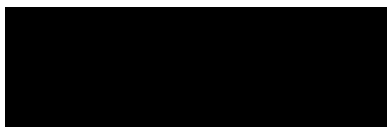
- l'u.i è stata frazionata in due ambienti, uno accessibile dalla sala ristorante sub. 18 e l'altra da un camminamento esterno, tale stato è difforme sia dal progetto approvato che dalla planimetria catastale;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

**11.4.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.350,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano terra	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%



<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è molto limitato e l'immobile dovrà essere venduto con il limitrofo sub. 18	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Esistono alcuni disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi che dovranno essere sanati o ripristinati.	Valore attribuito: -4%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-8%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.350,00\text{€/mq} - 0,08 \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.242,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.250,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

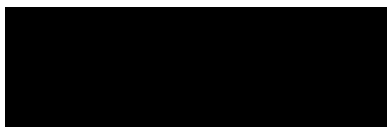
$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

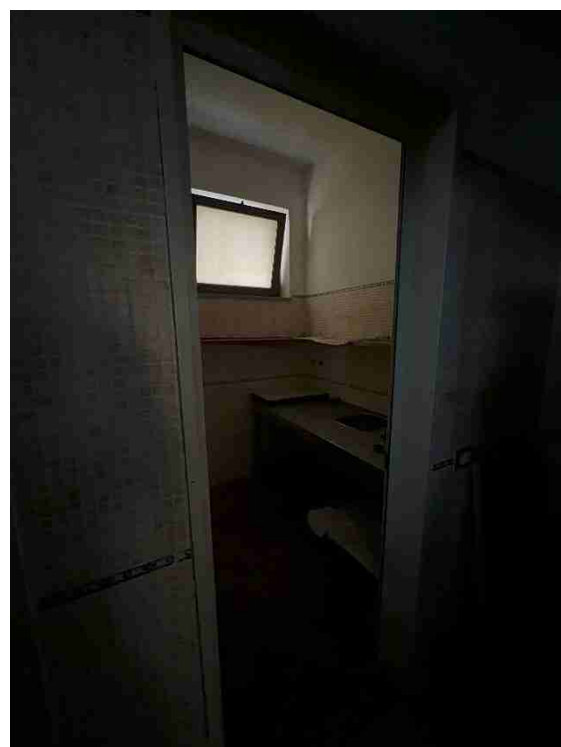


Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 19 con destinazione commerciale** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq } 1.250,00 \times \text{mq } 35 = \text{€ } 41.250,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 41.000,00$$

#### 11.4.7. Documentazione fotografica



## 11.5 STIMA Immobile Sub. 20 - Ufficio

### 11.5.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **20**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 488,05**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

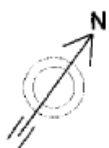
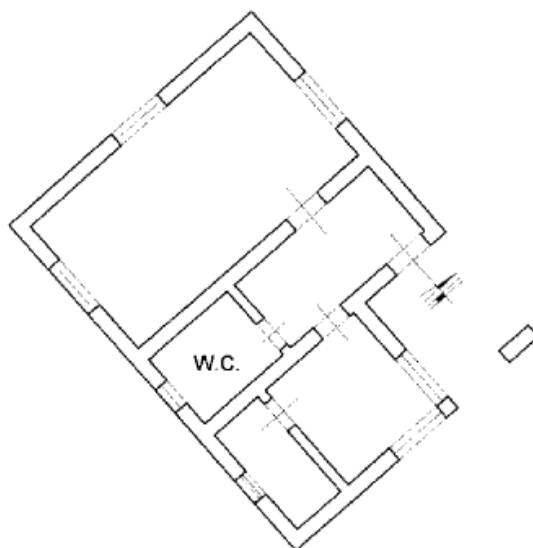
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **20**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **49 m2** Totale escluse aree scoperte b): **49 m2**

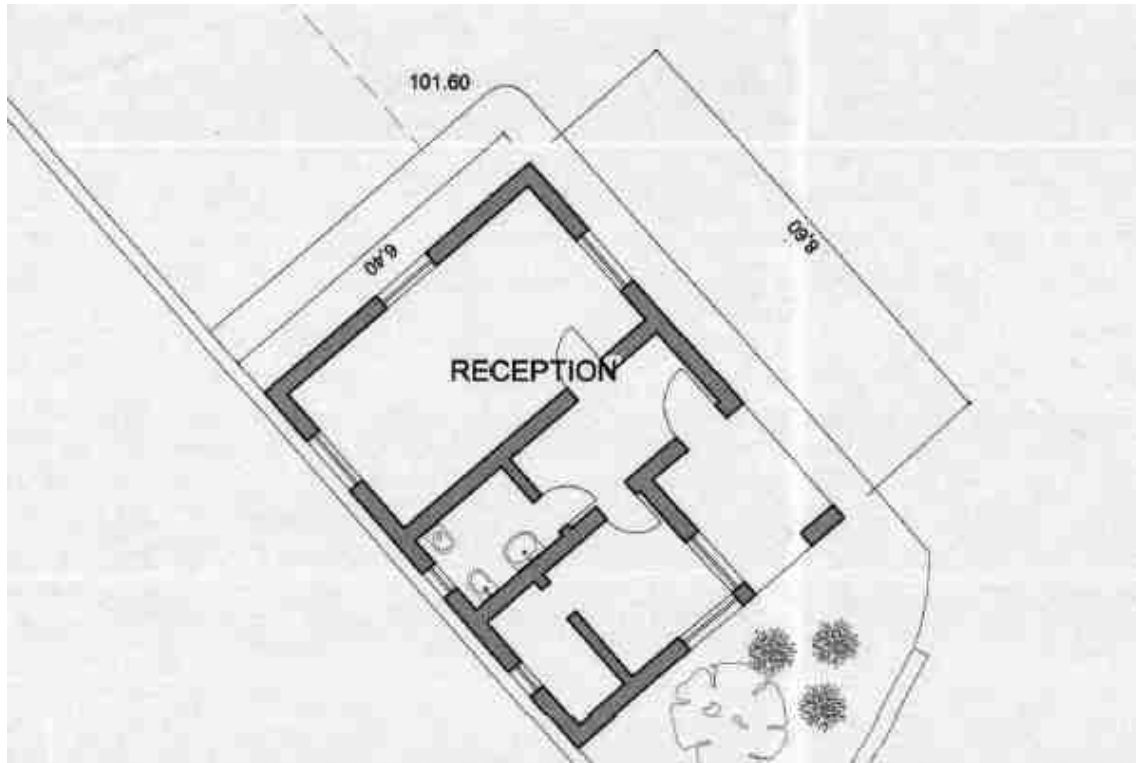
### 11.5.2. Planimetria Catastale

Piano Terra  
Ufficio  
H = mt. 3,00



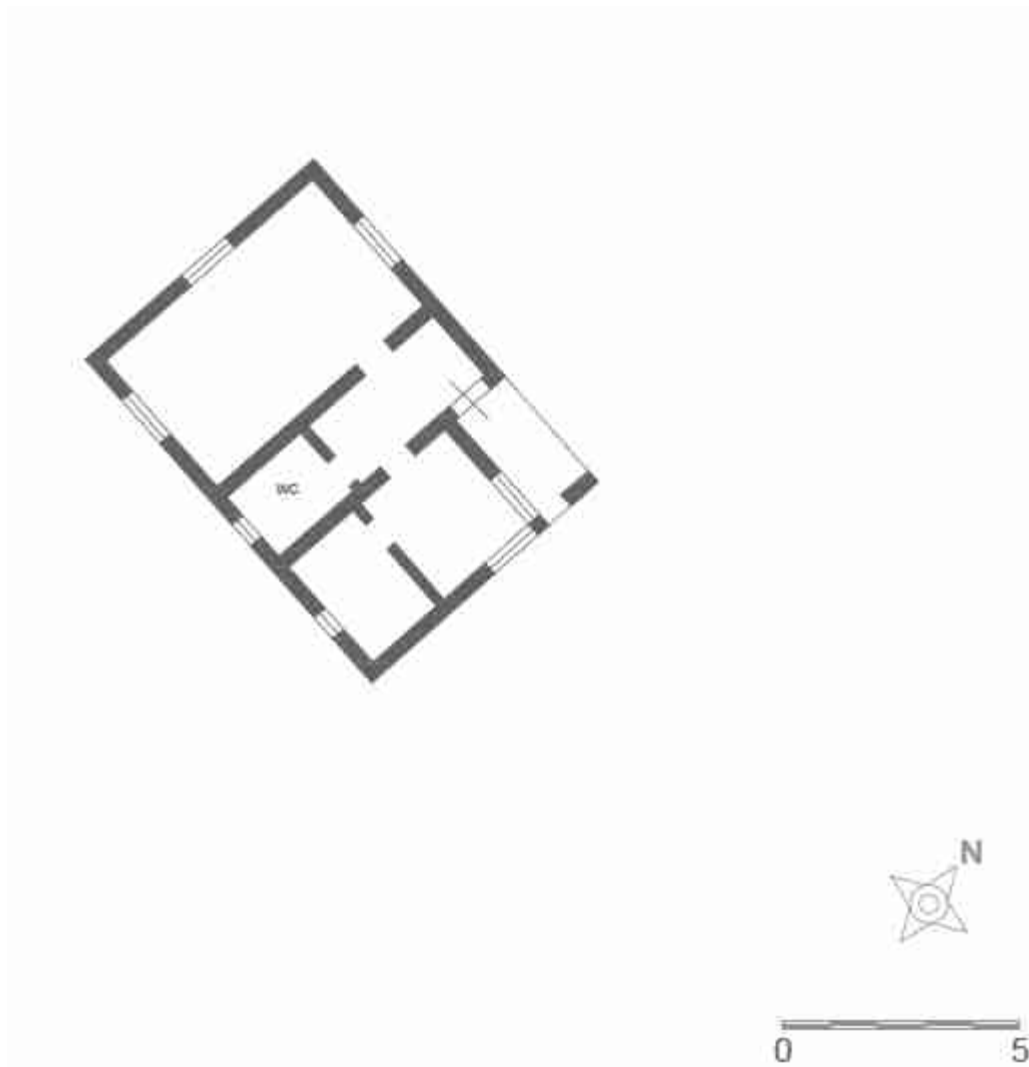


### 11.5.3. Planimetria di Progetto



#### **11.5.4. Rilievo, descrizione e consistenze**

##### **11.5.4.1. Planimetria di Rilievo**



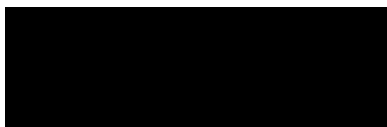
##### **11.5.4.2. Descrizione**

**L'immobile in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 camera da letto
- 1 bagni

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.



Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

**11.5.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO UFFICIO (fgl. part 283 sub 20)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
20	Secondo	A2	Ufficio	49	100%	49
			Terrazza	0	25%	0
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>49</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$S_b = 49 \text{ mq}$

**11.5.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

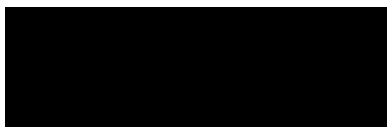
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esiste, però un disallineamento relativamente alla destinazione d'uso. Infatti, in progetto questa è individuata come "reception" e in catasto come A/10 uffici, mentre l'assetto e lo stato del bene definiscono un carattere residenziale.

**11.5.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.350,00**, ovvero quello del non residenziale.

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano terra	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è grossomodo in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 0%



<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti per acqua calda sanitaria sembrerebbero separati dal complesso, in quanto è presente uno scaldabagno elettrico nel giardino e condizionatori split, necessiterà di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -1%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'appartamento ha una distribuzione da abitazione	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Esistono alcuni disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi che dovranno essere sanati.	Valore attribuito: -4%
<b>Occupazione</b>	
Il bene anche se attualmente in uso ad uno dei custodi viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-5%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.350,00\text{€/mq} - 0,05 \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.282,50$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } \mathbf{1.300,00}$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

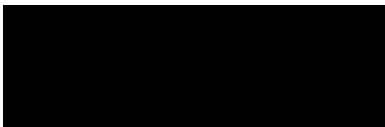
$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

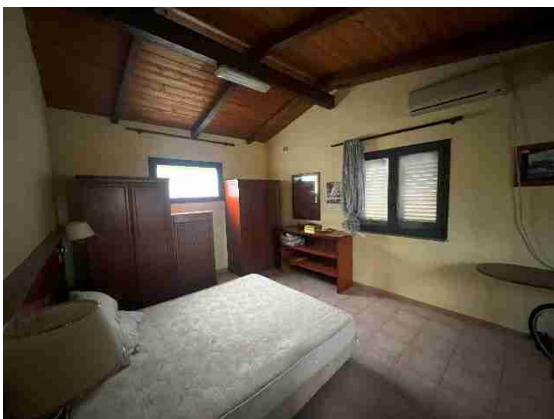
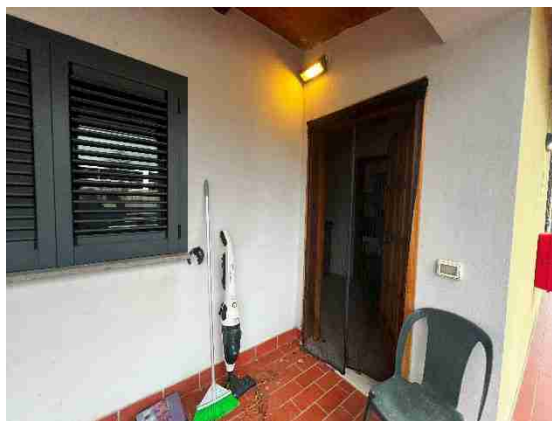


Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 58 con destinazione abitativa** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq } 1.300,00 \times \text{mq } 49 = \text{€ } 63.700,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 64.000,00$$

### 11.5.7. Documentazione fotografica





## 11.6 STIMA Immobile Sub. 37 - Ufficio

### 11.6.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **37**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 2.566,79**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

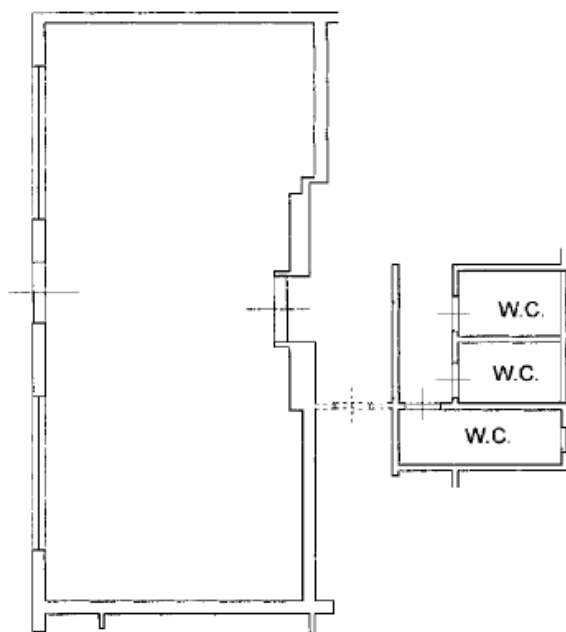
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **37**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Piano 1

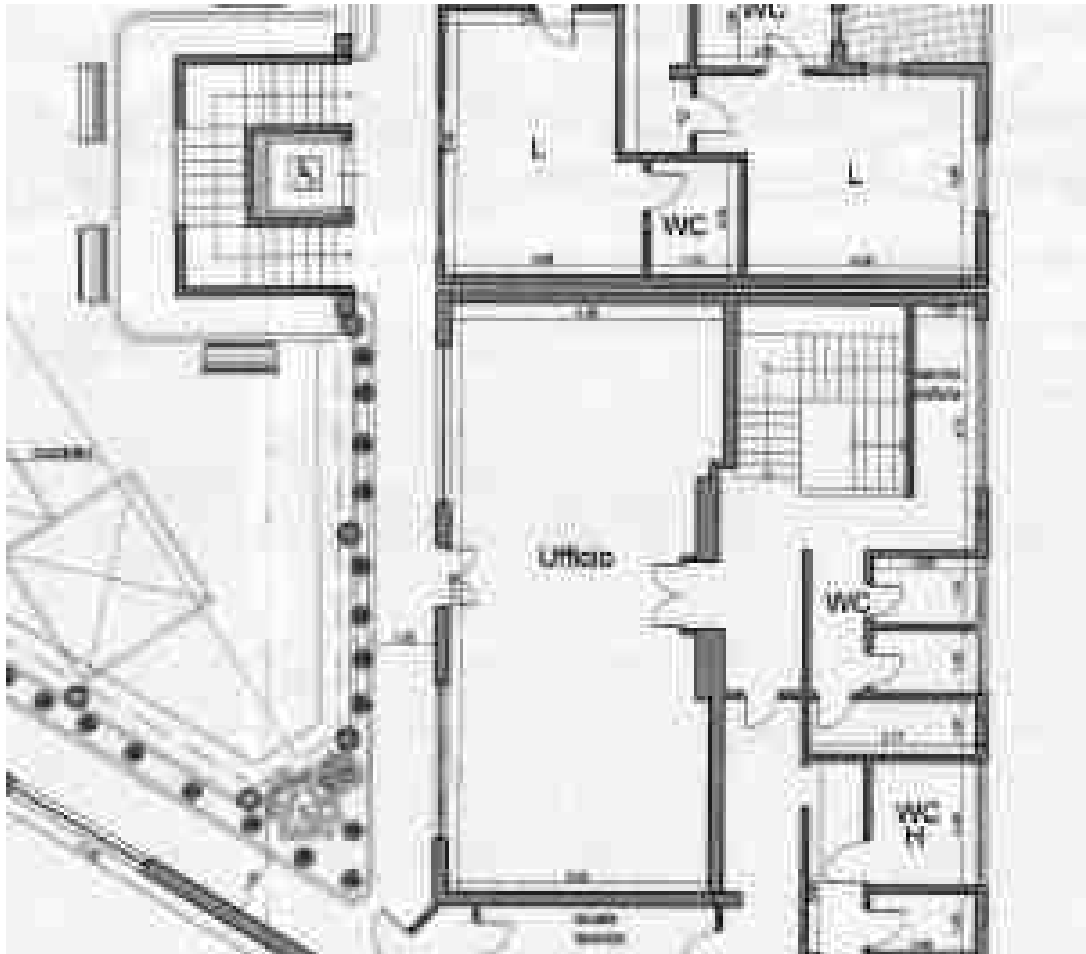
**Dati di superficie:** Totale: **77 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte b): **77 m<sup>2</sup>**

### 11.6.2. Planimetria Catastale

Piano Primo  
Ufficio  
H = mt. 2,70

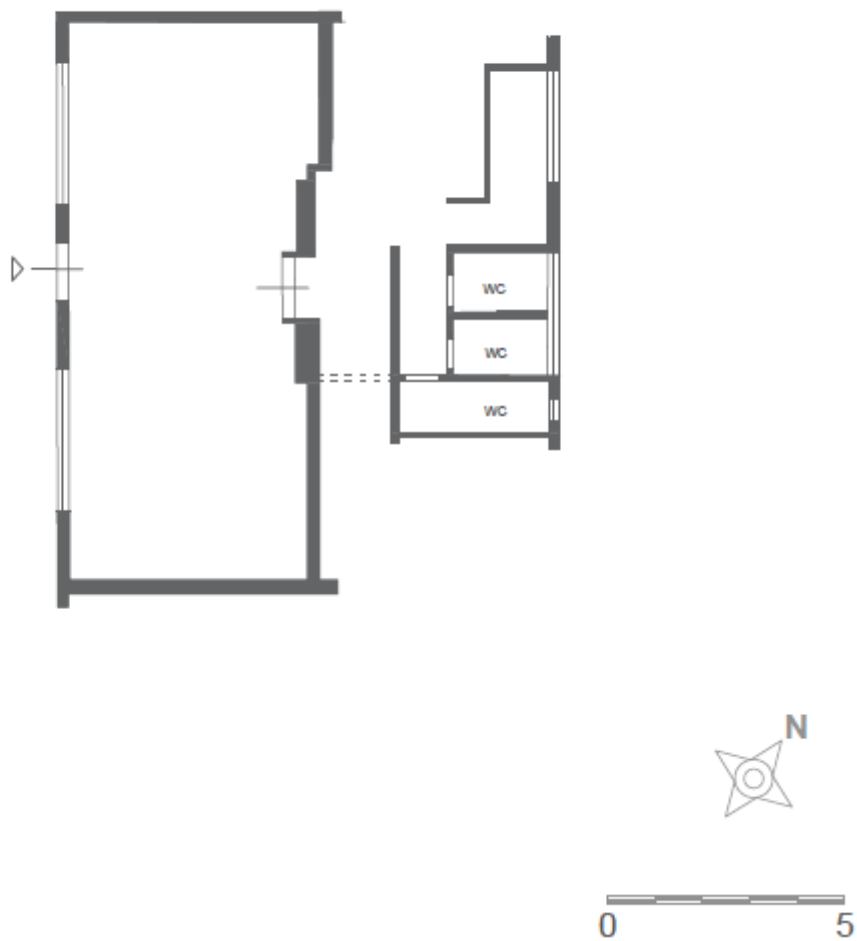


### 11.6.3. Planimetria di Progetto



#### 11.6.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.6.4.1. Planimetria di Rilievo



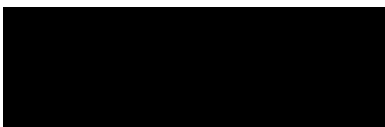
##### 11.6.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

- Unico locale,
- 3 bagni non direttamente comunicanti

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.



Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

**11.6.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO UFFICIO (fgl. part 283 sub 37)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
37	Terra	A/10	Ufficio	77	100%	77
			Terrazza		25%	
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: 77 m

Sb = 77 mq

**11.6.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

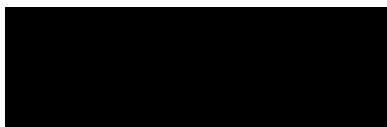
- Il progetto approvato risulta sostanzialmente conforme con quanto rilevato e con la planimetria catastale;
- è presente una finestra nel wc più grande ma non è presente sul progetto;
- esistono alcuni disallineamenti nelle ripartizioni interne compatibili con le tolleranze costruttive.

**11.6.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.350**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano primo	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione risulta piuttosto limitata	Valore attribuito: -3%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è grossomodo in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	



<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'u.i ha una distribuzione non particolarmente razionale specie per la presenza di bagni non comunicanti direttamente con la u.i. principale	Valore attribuito: -4%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Esistono alcuni disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi che dovranno essere sanati.	Valore attribuito: -3%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-14%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.350 \text{ €/mq} - 0,14 \times 1.350 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.161$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.150$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 37 con destinazione ufficio** risulta:

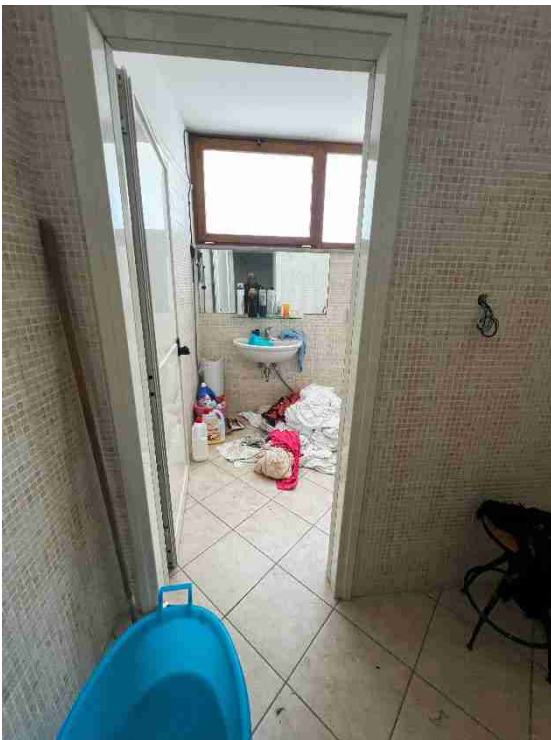
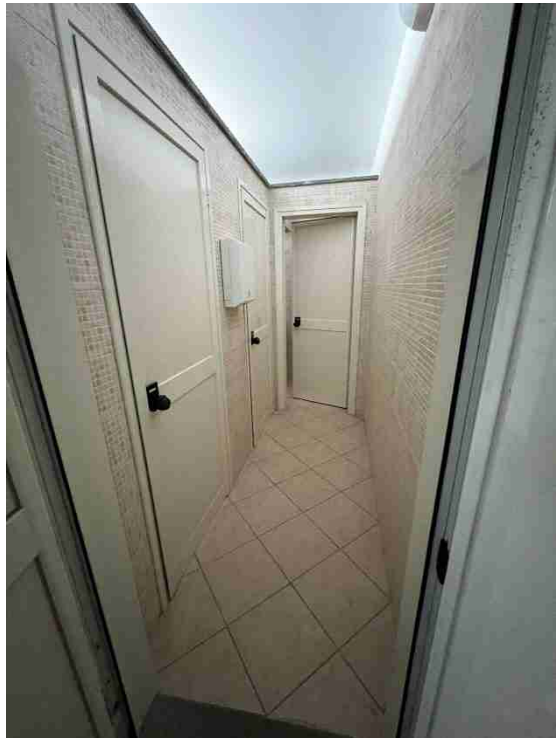
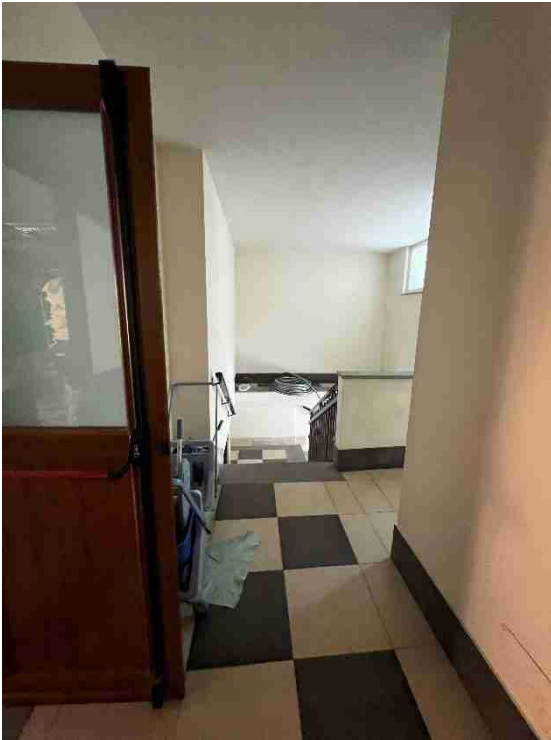


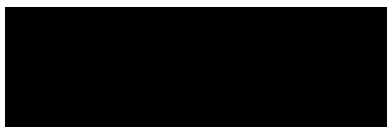
$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq} 1150 \times \text{mq} 77 = \text{€} 88.550$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€} 90.000$$

### 11.6.7. Documentazione fotografica







## 11.7 STIMA Immobile Sub. 49 – Appartamento Int. 48c

### 11.7.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **49**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 278,89**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2a**), Classe **5**, Consistenza **2 vani**

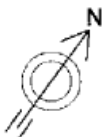
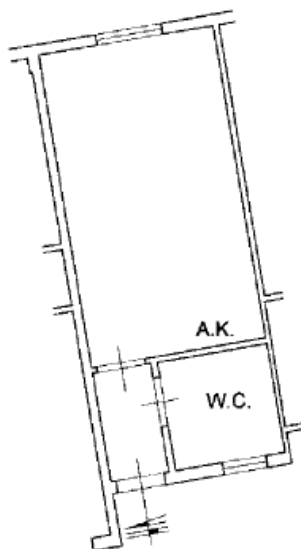
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **49**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 48C Piano 2

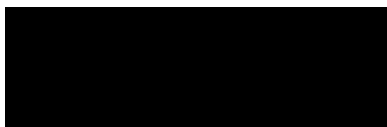
**Dati di superficie:** Totale: **37 m2** Totale escluse aree scoperte b): **37 m2**

### 11.7.2. Planimetria Catastale

Piano Secondo  
Abitazione int. 48c  
H = mt. 2,70



simmetria in altri

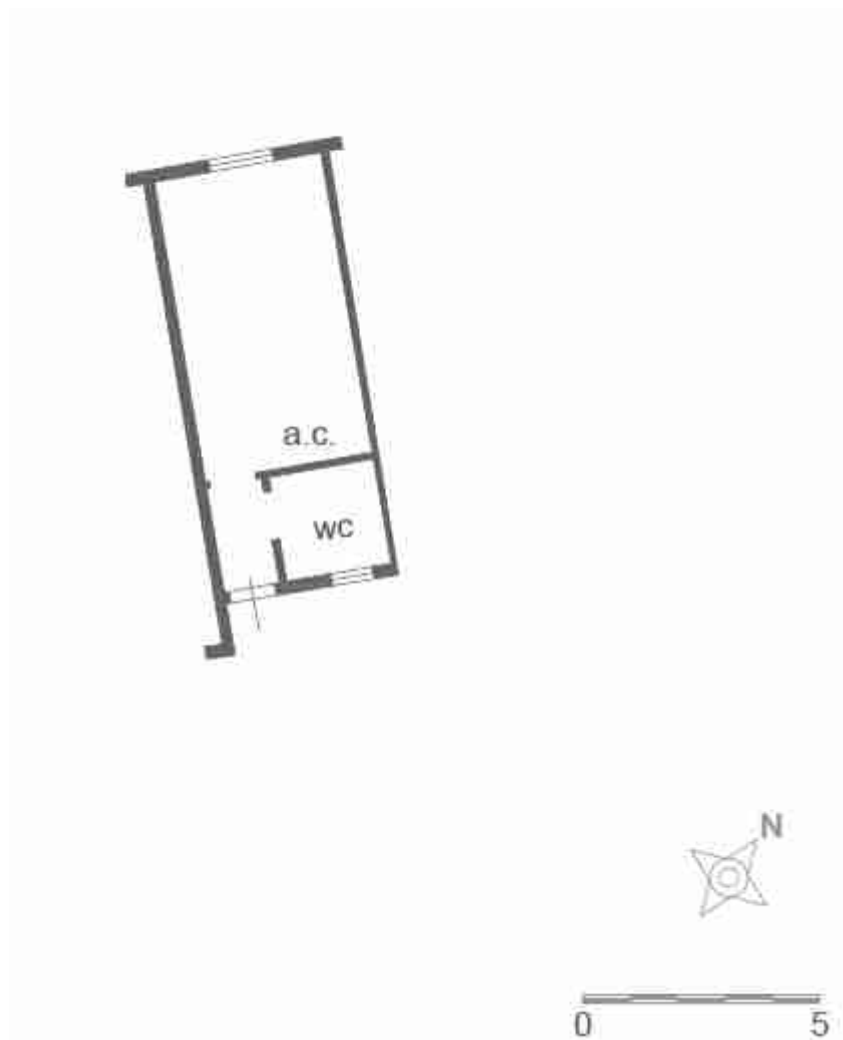


### 11.7.3. Planimetria di Progetto



### 11.7.4. Rilievo, descrizione e consistenze

#### 11.7.4.1. Planimetria di Rilievo



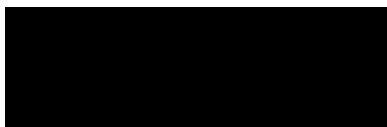
#### 11.7.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Monocale: notte – giorno con angolo cottura,
- 1 bagni.

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.



Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

**11.7.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 18)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
58	Secondo	A2	Abitazione	37	100%	35
			Terrazza		25%	
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: 35

Sb = 35 mq

**11.7.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

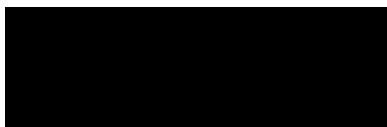
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

**11.7.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**.

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è commerciabile.	Valore attribuito: 1%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	



Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'appartamento ha una distribuzione semplice	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-3%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,03 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.746,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.750,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

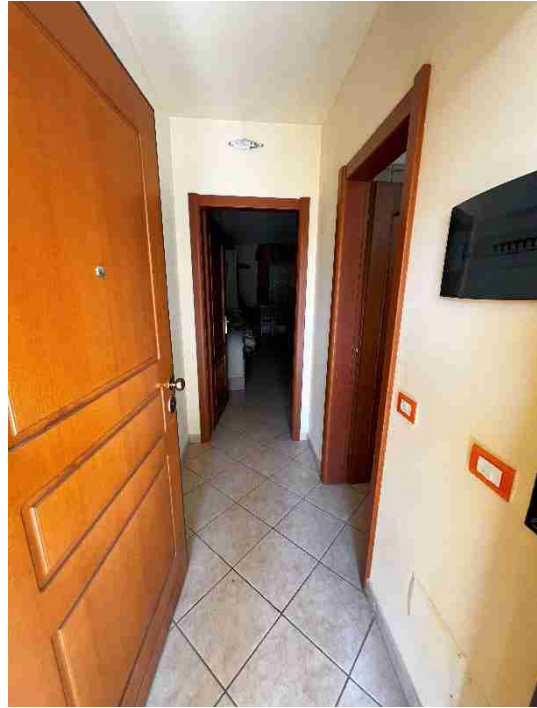
Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 49 con destinazione abitativa** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.750 \times \text{mq } 35 = \text{€ } 61.250,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 61.000,00$$



**11.7.7. Documentazione fotografica**



## 11.8 STIMA dell'Immobile Sub. 50 – Appartamento Int. 47a

### 11.8.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **50**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 348,61**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2a**), Classe **5**, Consistenza **2,5 vani**

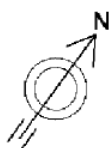
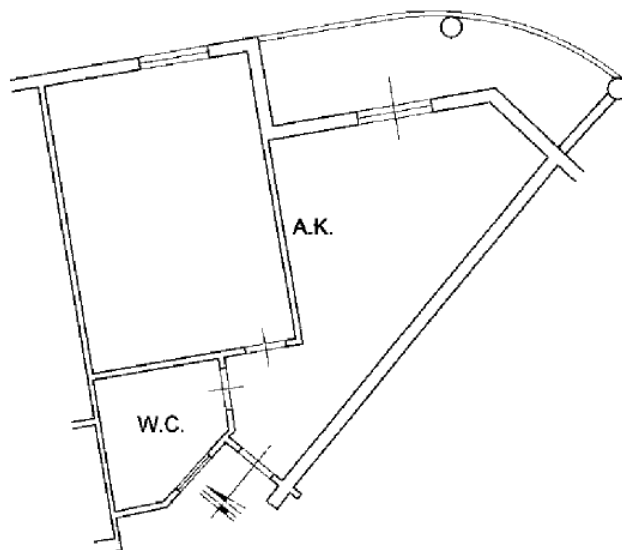
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **50**

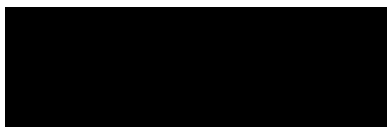
**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 47A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **59 m2** Totale escluse aree scoperte b): **56 mq.**

### 11.8.2. Planimetria Catastale

Piano Secondo  
Abitazione int. 47a  
H = mt. 2,70



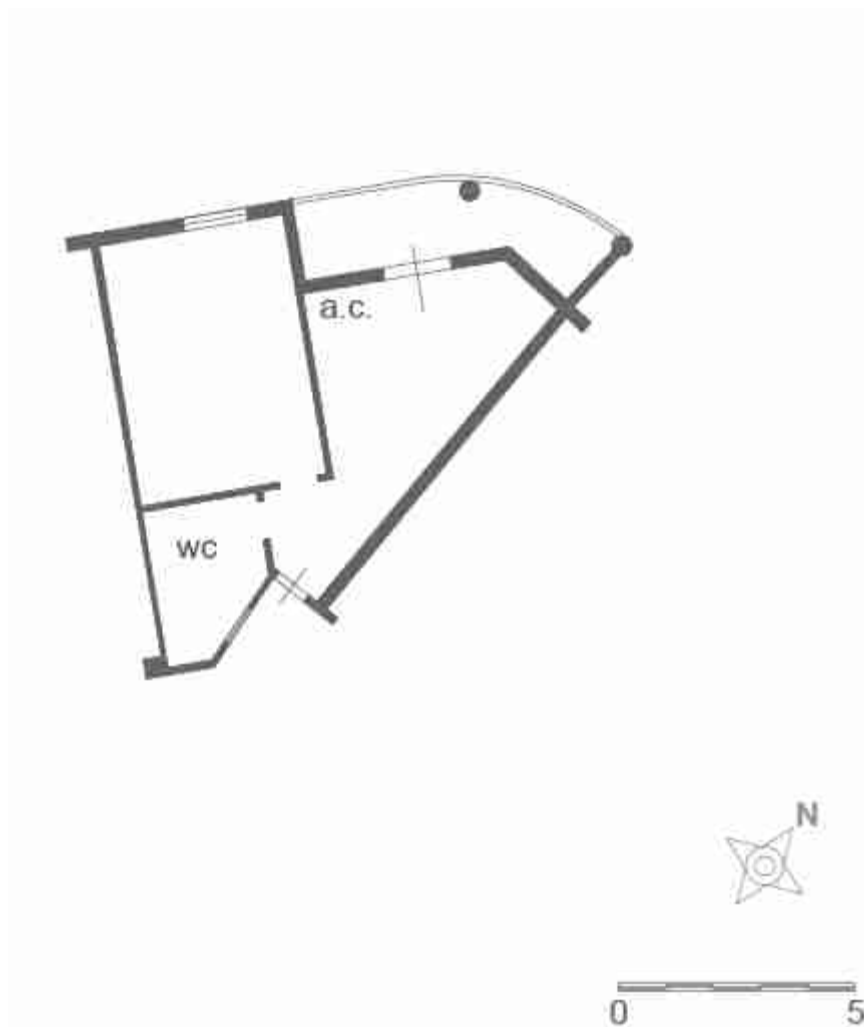


**11.8.3. Planimetria di Progetto**



### 11.8.4. Rilievo, descrizione e consistenze

#### 11.8.4.1. Planimetria di Rilievo



#### 11.8.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 camera da letto
- 1 bagno
- balcone

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

11.8.4.3. Consistenze

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 50)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
50	Secondo	A2	Abitazione	56	100%	56
			Terrazza	11	25%	2.75
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>58.75</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 59 \text{ mq}$$

11.8.5. Eventuali Difformità

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

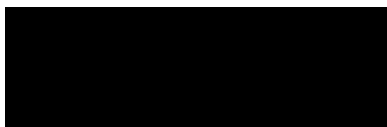
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

11.8.6. Stima del valore

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è grossomodo in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 1%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%



<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'appartamento ha una distribuzione regolare	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-3%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,03 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.746,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.750,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

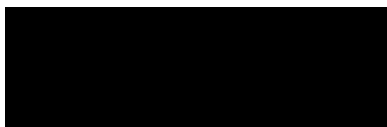
$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 50 con destinazione abitativa** risulta:

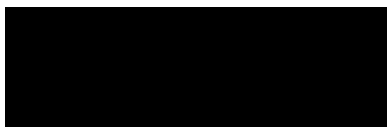
$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.750,00 \times \text{mq } 59 = \text{€ } 103.250,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 103.000,00$$



**11.8.7. Documentazione fotografica**





## 11.9 STIMA Immobile Sub. 51 – Appartamento Int. 46a

### 11.9.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **51**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 348,61**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2a**), Classe **5**, Consistenza **2,5 vani**

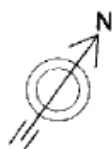
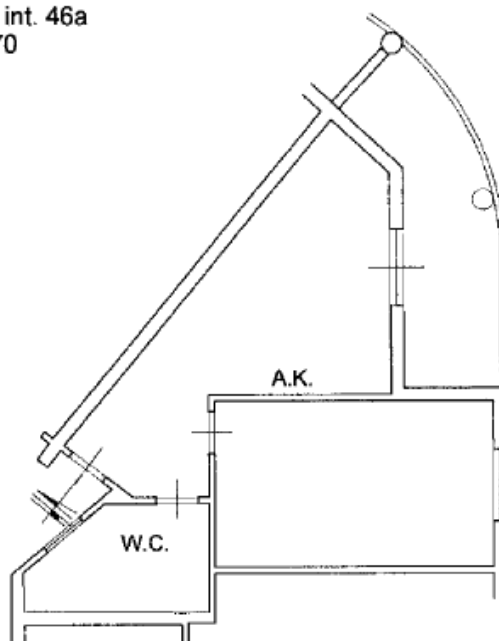
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **51**

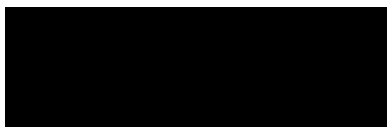
**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 46A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **56 m2** Totale escluse aree scoperte b): **52 m2**

### 11.9.2. Planimetria Catastale

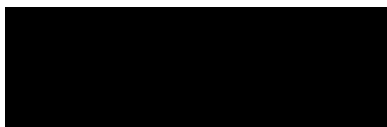
Piano Secondo  
Abitazione int. 46a  
H = mt. 2,70





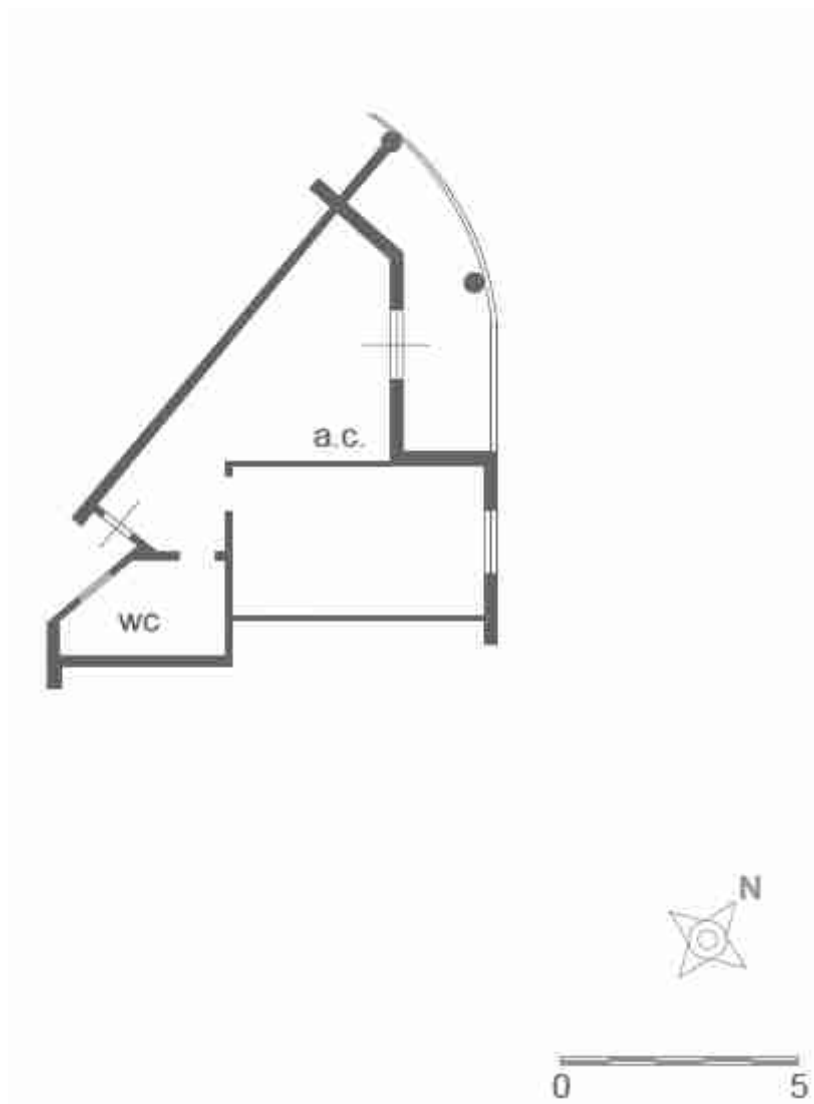
### 11.9.3. Planimetria di Progetto





#### 11.9.4. Rilievo, descrizione e consistenze

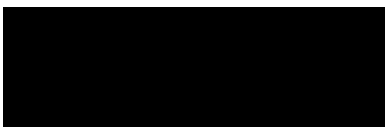
##### 11.9.4.1. Planimetria di Rilievo



**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 camera da letto
- 1 bagno
- balcone

**Lo stato di conservazione è medio.**



Gli **impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

Gli **impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

11.9.4.3. Consistenze

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 51)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
51	Secondo	A2	Abitazione	50	100%	50
			Terrazza	12	25%	3
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>53</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$S_b = 53 \text{ mq}$

11.9.5. Eventuali Difformità

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

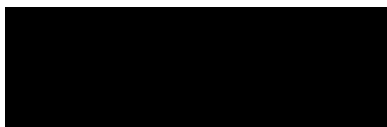
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

11.9.6. Stima del valore

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo	Valore attribuito: 0%



rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è grossomodo in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 1%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'appartamento ha una distribuzione regolare	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-3%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,03 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.746,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.750,00$$

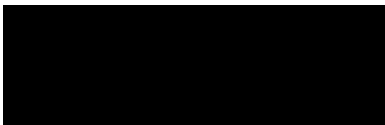
In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento



$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 51 con destinazione abitativa** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.750,00 \times \text{mq } 53 = \text{€ } 92.750,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 93.000,00$$

### 11.9.7. Documentazione fotografica



**11.10 STIMA Immobile Sub. 52 – Appartamento Int. 45c**

**11.10.1. Identificazione catastale**

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **52**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 278,89**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2a**), Classe **5**, Consistenza **2 vani**

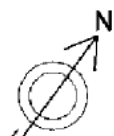
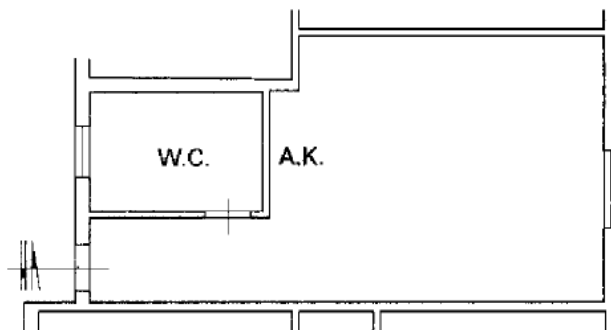
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **52**

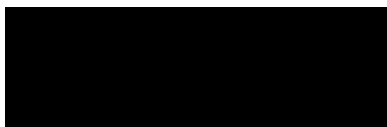
**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 45C Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **43 m2** Totale escluse aree scoperte b): **43 m2**

**11.10.2. Planimetria Catastale**

Piano Secondo  
Abitazione int. 45c  
H = mt. 2,70



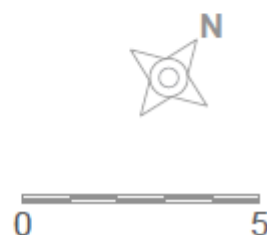
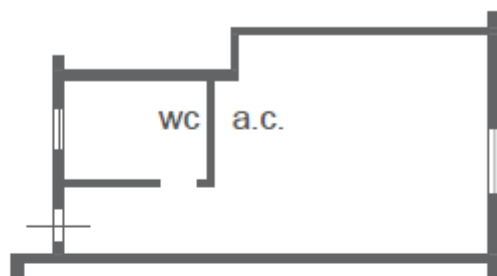


**11.10.3. Planimetria di Progetto**



#### 11.10.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.10.4.1. Planimetria di Rilievo



##### 11.10.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 bagni

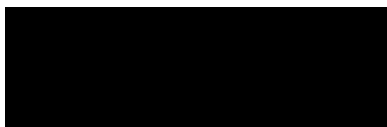
**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

**Le finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

##### 11.10.4.3. Consistenze

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:



<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 52)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Raggiagliata</b>
52	Secondo	A2	Abitazione	42	100%	42
			Terrazza		25%	
<b>Totale Superficie Raggiagliata</b>						42

Pertanto, la superficie raggiagliata è pari a:

Sb = 42 mq

#### **11.10.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

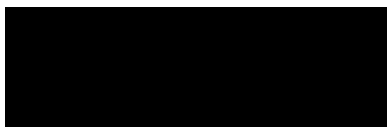
#### **11.10.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è commerciabile.	Valore attribuito: 1%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	



Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'appartamento ha una distribuzione semplice	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-3%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,03 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.746,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.750,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

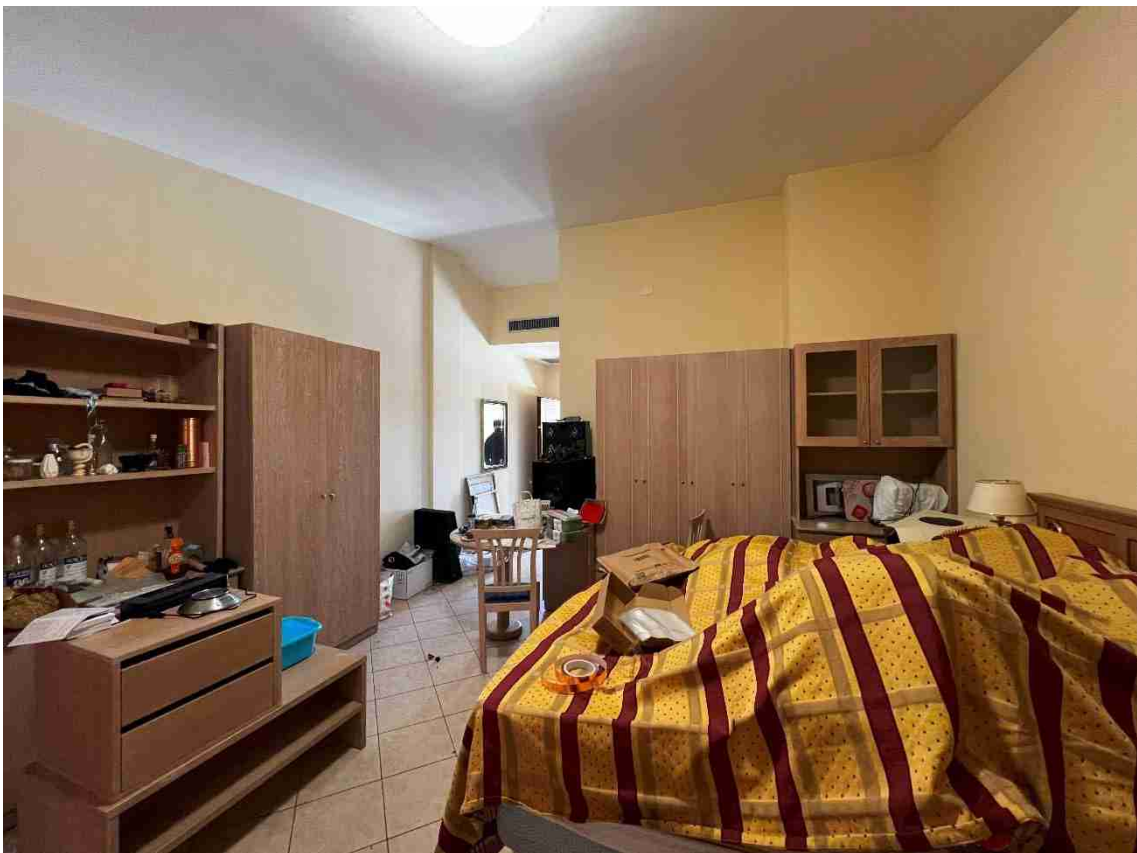
Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 52 con destinazione abitativa** risulta:

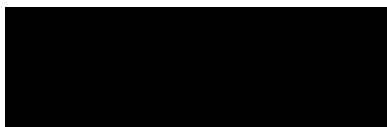
$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.750,00 \times \text{mq } 42 = \text{€ } 73.500,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 73.000,00$$



**11.10.7. Documentazione fotografica**





## 11.11 STIMA Immobile Sub.53 – Appartamento Int. 44a

### 11.11.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **53**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3 vani**

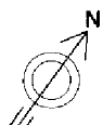
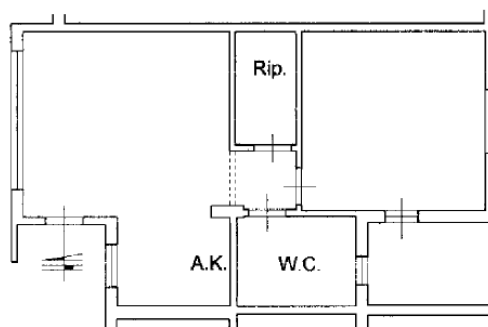
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **53**

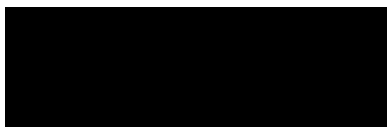
**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 44A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **58 m2** Totale escluse aree scoperte b): **56 m2**

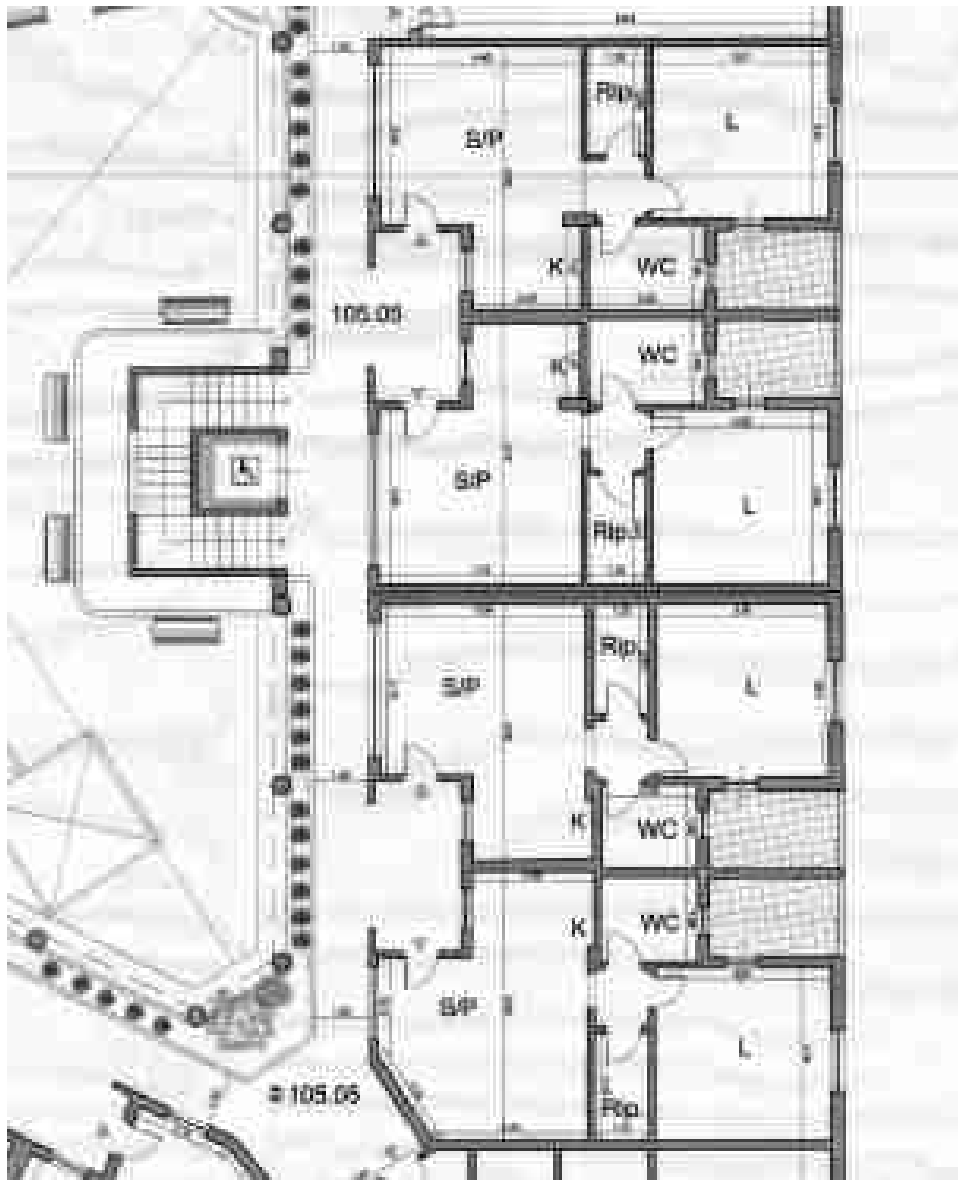
### 11.11.2. Planimetria Catastale

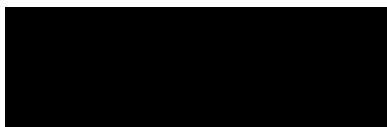
Piano Secondo  
Abitazione int. 44a  
H = mt. 2,70





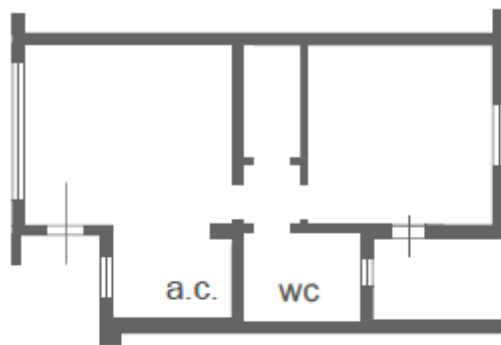
### 11.11.3. Planimetria di Progetto





#### 11.11.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.11.4.1. Planimetria di Rilievo



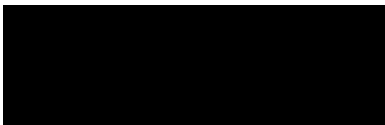
##### 11.11.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 bagni
- 1 rip.
- 1 camera
- 1 balcone

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.



Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

La **zona giorno è particolarmente penalizzata** in quanto affaccia sul ballatoio comune con una finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.

11.11.4.3. Consistenze

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 52)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
52	Secondo	A2	Abitazione	54	100%	54
			Terrazza	5	25%	1.25
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>55.25</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: Sb = 55 mq

11.11.5. Eventuali Difformità

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

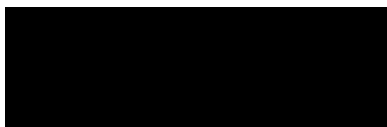
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

11.11.6. Stima del valore

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%



<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Scarsa, in quanto la zona giorno è fortemente penalizzata con affaccio sul ballatoio comune, finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.	Valore attribuito: -6%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-10%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,10 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.620,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.600,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

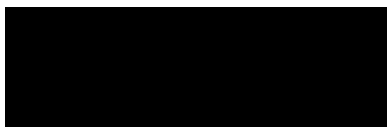
$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

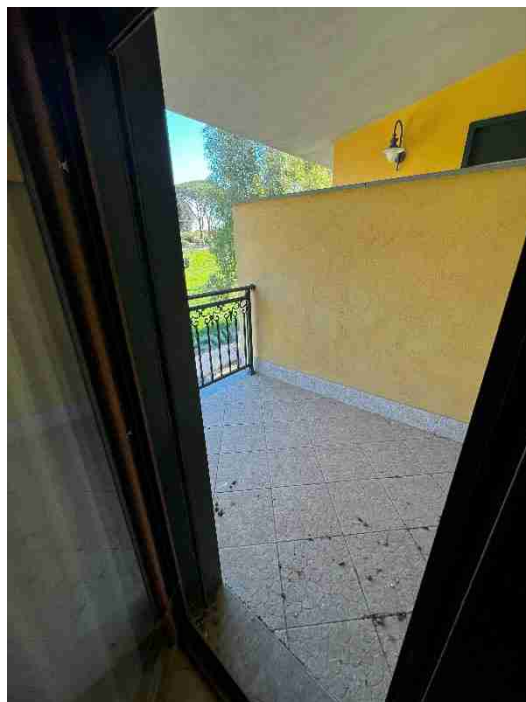


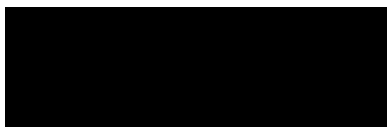
Per cui, il valore del bene Foglio 312 Particella 358 Subalterno 53 con destinazione abitativa risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.600,00 \times \text{mq } 55 = \text{€ } 88.000,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 88.000,00$$

### 11.11.7. Documentazione fotografica





## 11.12 STIMA Immobile Sub. 54 – Appartamento Int. 43a

### 11.12.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **54**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3 vani**

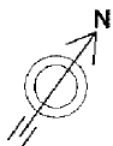
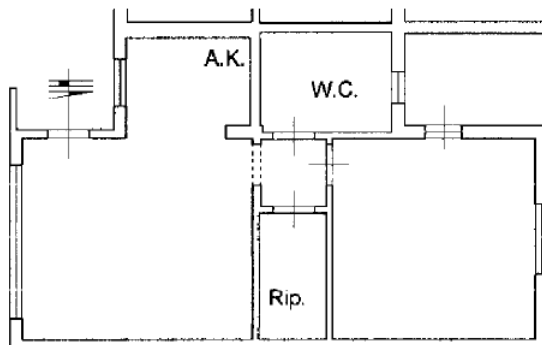
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **54**

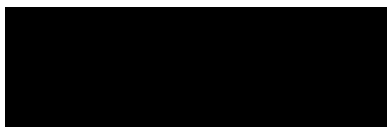
**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 43A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **58 m2** Totale escluse aree scoperte b): **56 m2**

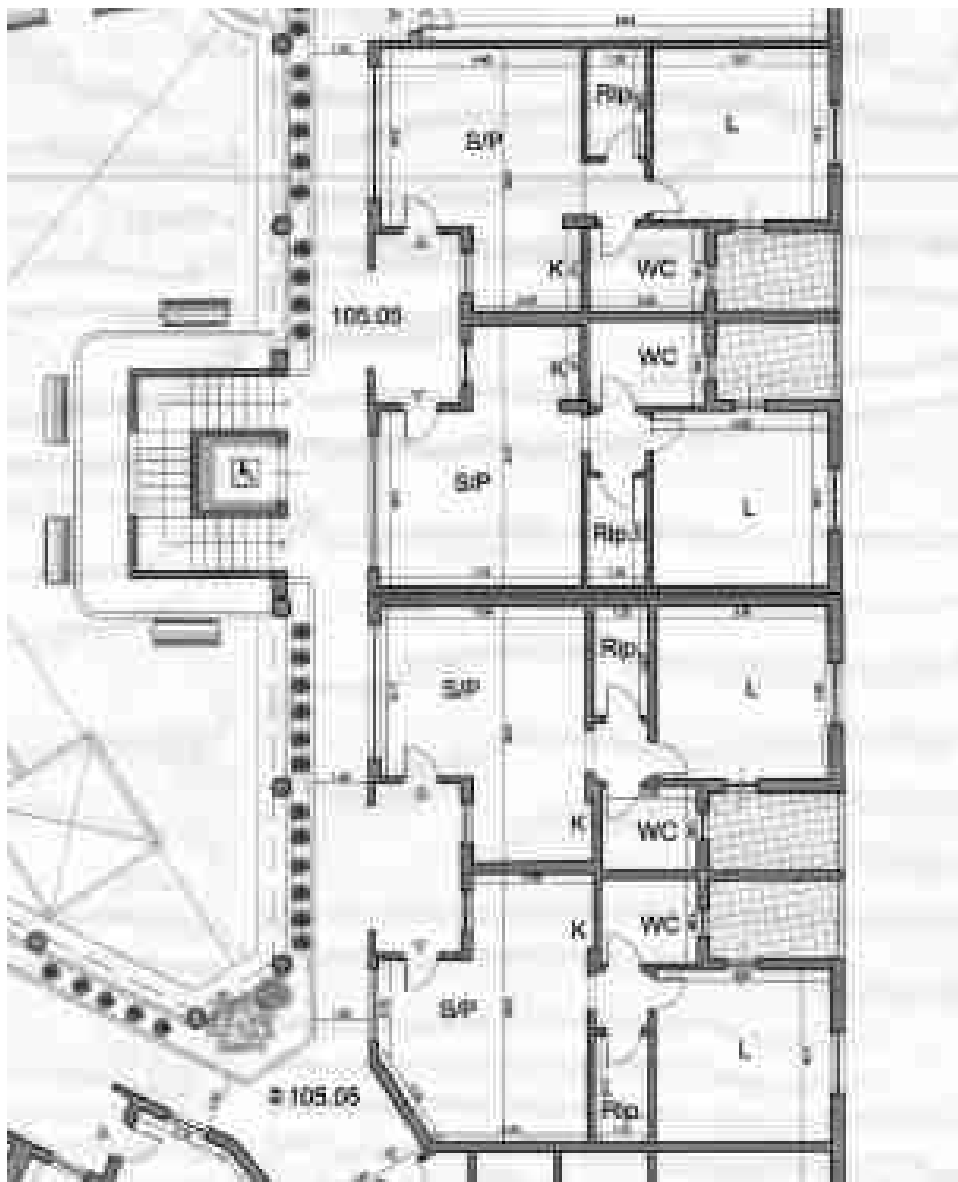
### 11.12.2. Planimetria Catastale

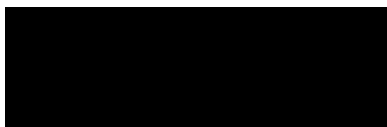
Piano Secondo  
Abitazione int. 43a  
H = mt. 2,70





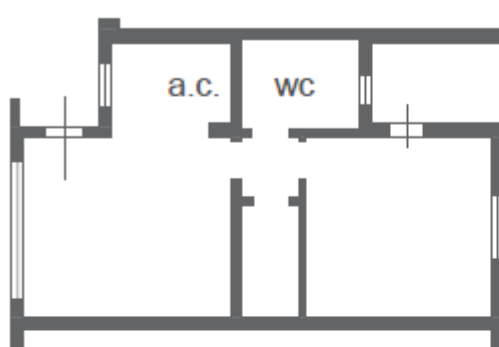
### 11.12.3. Planimetria di Progetto





#### 11.12.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.12.4.1. Planimetria di Rilievo



##### 11.12.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 bagni
- 1 rip.
- 1 camera
- 1 balcone

**Lo stato di conservazione è medio.**

Gli **impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

La zona giorno è particolarmente penalizzata in quanto affaccia sul ballatoio comune con una finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.

#### 11.12.4.3. Consistenze

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 52)</b>						
Sub.	Piano	Categ.	Uso	Sup. Lorda	Parametro virtualizzaz.	Sup. Ragguagliata
52	Secondo	A2	Abitazione	54	100%	54
			Terrazza	5	25%	1.25
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>55.25</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 55 \text{ mq}$$

#### 11.12.5. Eventuali Difformità

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

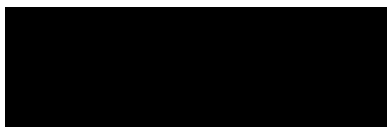
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

#### 11.12.6. Stima del valore

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 0%



<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Scarsa, in quanto la zona giorno è fortemente penalizzata con affaccio sul ballatoio comune, finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.	Valore attribuito: -6%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-10%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,10 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.620,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } \mathbf{1.600,00}$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

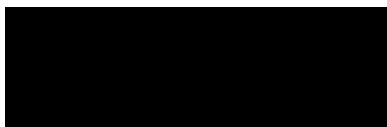
$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima



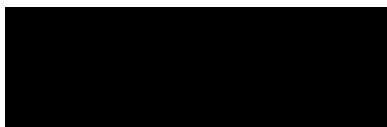
Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 54 con destinazione abitativa** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq } 1.600,00 \times \text{mq } 55 = \text{€ } 88.000,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 88.000,00$$

#### 11.12.7. Documentazione fotografica





### 11.13 STIMA Immobile Sub. 55 – Appartamento Int. 42a

#### 11.13.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **55**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3 vani**

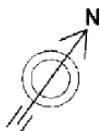
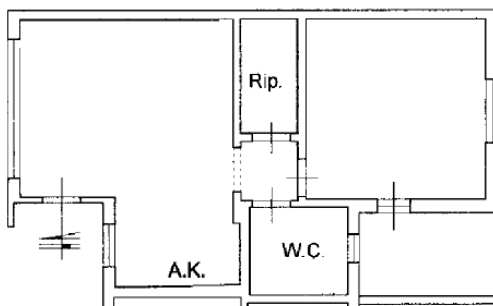
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **55**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 42A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **57 m2** Totale escluse aree scoperte b): **55 m2**

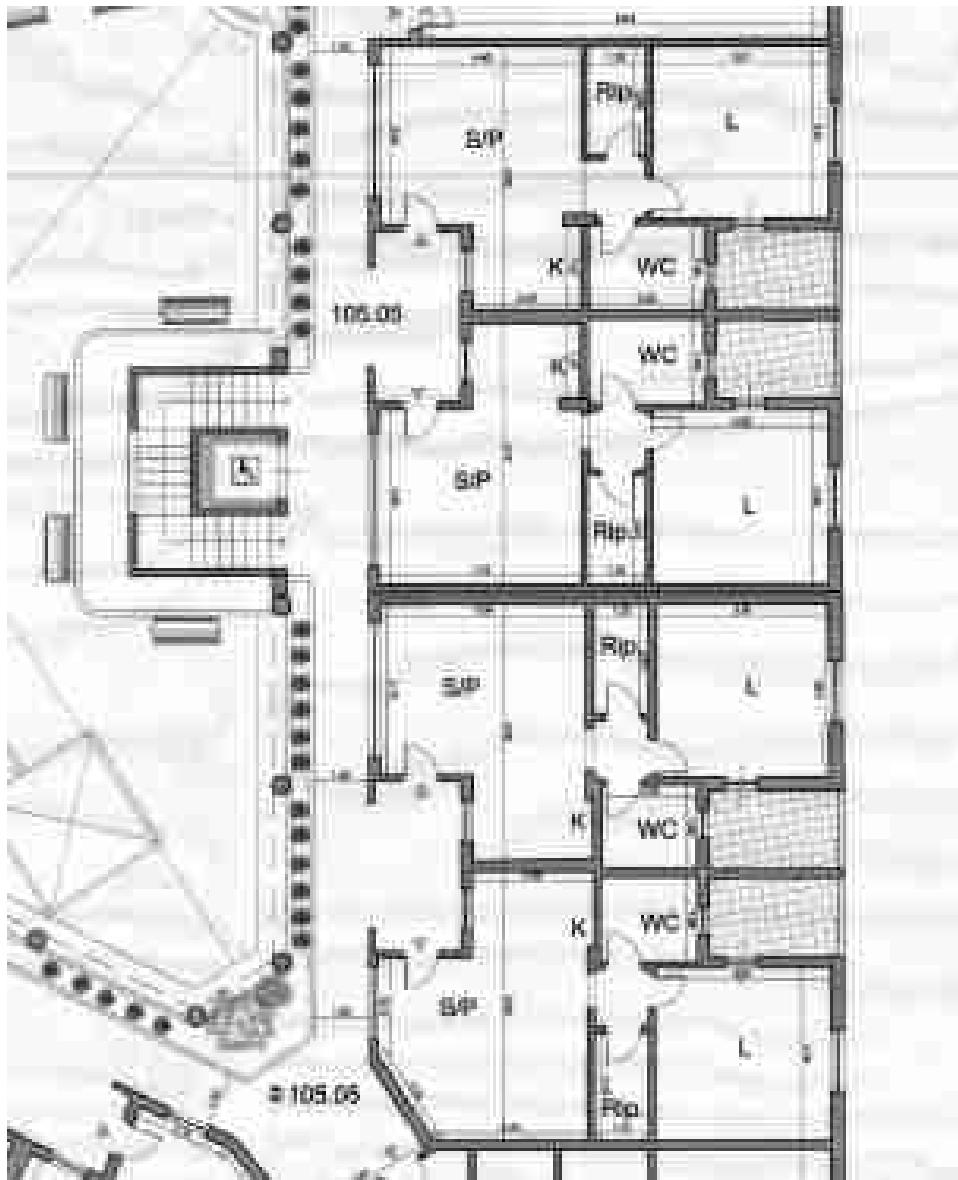
#### 11.13.2. Planimetria Catastale

Piano Secondo  
Abitazione int. 42a  
H = mt. 2,70



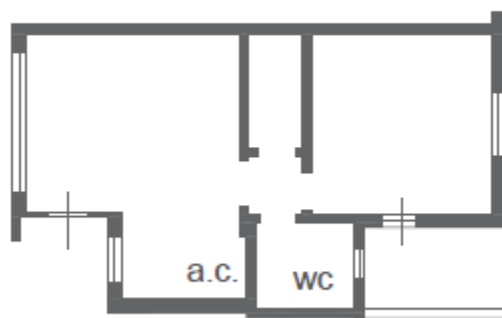


### 11.13.3. Planimetria di Progetto



### 11.13.4. Rilievo, descrizione e consistenze

#### 11.13.4.1. Planimetria di Rilievo



#### 11.13.4.2. Descrizione

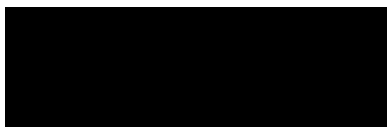
**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 bagni
- 1 rip.
- 1 camera
- 1 balcone

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.



La zona giorno è particolarmente penalizzata in quanto affaccia sul ballatoio comune con una finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.

**11.13.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 52)</b>						
Sub.	Piano	Categ.	Uso	Sup. Lorda	Parametro virtualizzaz.	Sup. Ragguagliata
52	Secondo	A2	Abitazione	53	100%	53
			Terrazza	5	25%	1.25
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>54.25</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$S_b = 54 \text{ mq}$

**11.13.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

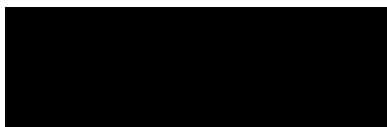
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

**11.13.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 0%



<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Scarsa, in quanto la zona giorno è fortemente penalizzata con affaccio sul ballatoio comune, finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.	Valore attribuito: -6%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-10%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,10 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.620,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.600,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

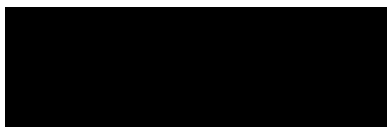
$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

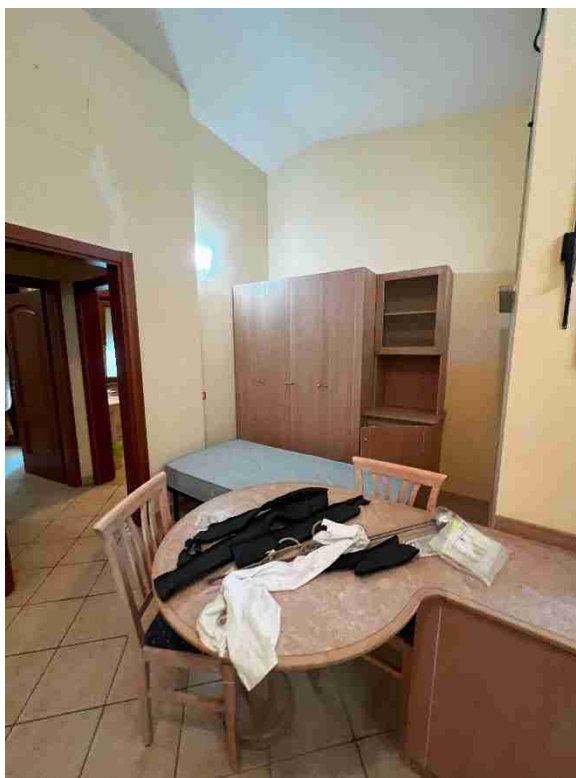


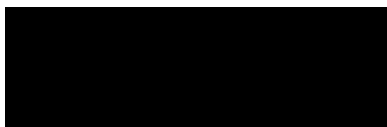
Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 55 con destinazione abitativa** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq } 1.600,00 \times \text{mq } 54 = \text{€ } 86.400,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 86.000,00$$

### 11.13.7. Documentazione fotografica





## 11.14 STIMA Immobile Sub. 56 – Appartamento Int. 41a

### 11.14.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **56**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3 vani**

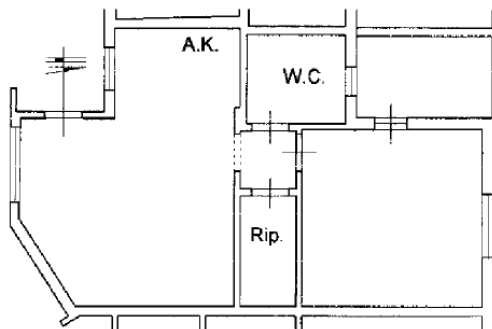
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **56**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 41A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **56 m2** Totale escluse aree scoperte b): **54 m2**

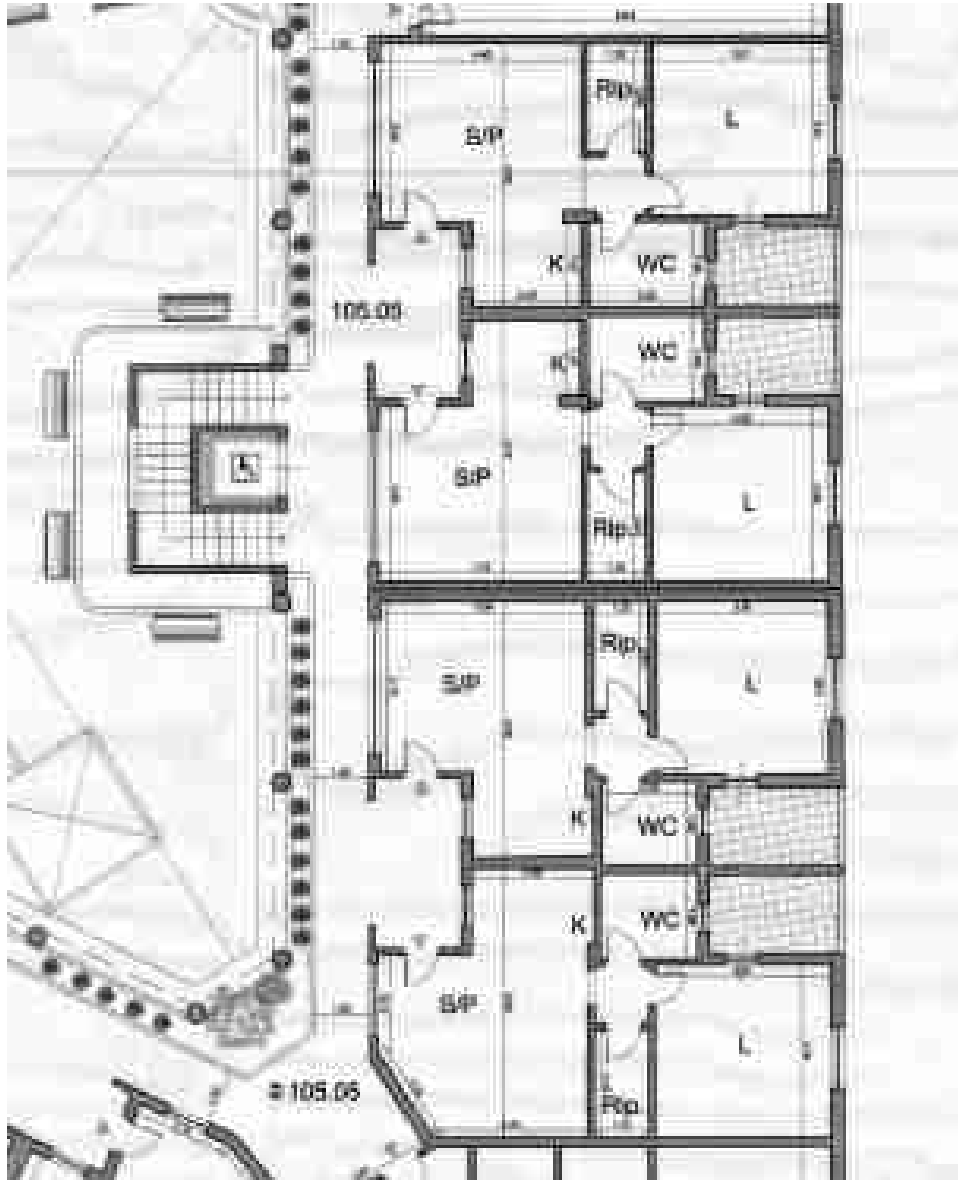
### 11.14.2. Planimetria Catastale

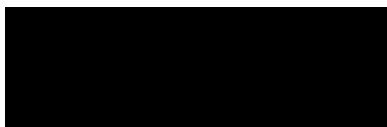
Piano Secondo  
Abitazione int. 41a  
H = mt. 2,70





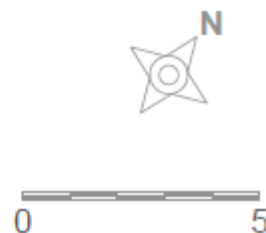
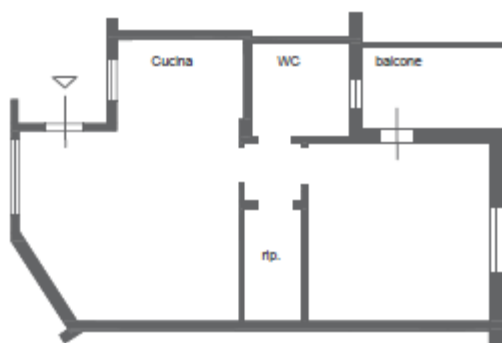
**11.14.3. Planimetria di Progetto**





#### 11.14.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.14.4.1. Planimetria di Rilievo



##### 11.14.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

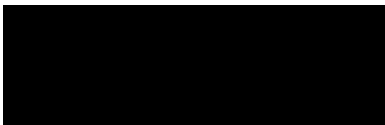
- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 bagni
- 1 rip.
- 1 camera
- 1 balcone

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

**Le finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

**La zona giorno è particolarmente penalizzata** in quanto affaccia sul ballatoio comune con una finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.



**11.14.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 52)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
52	Secondo	A2	Abitazione	54	100%	54
			Terrazza	5	25%	1.25
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>55.25</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$S_b = 55 \text{ mq}$

**11.14.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

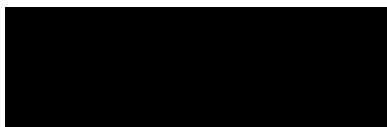
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

**11.14.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%



<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Scarsa, in quanto la zona giorno è fortemente penalizzata con affaccio sul ballatoio comune, finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.	Valore attribuito: -6%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-10%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,10 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.620,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.600,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

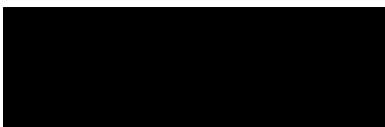
$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 56 con destinazione abitativa** risulta:

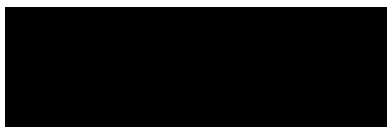
$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.600,00 \times \text{mq } 55 = \text{€ } 88.000,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 88.000,00$$



**11.14.7. Documentazione fotografica**





## 11.15 STIMA Immobiliare sub. 57 DELL'APPARTAMENTO Int. 62a

### 11.15.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **57**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 488,05**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3,5 vani**

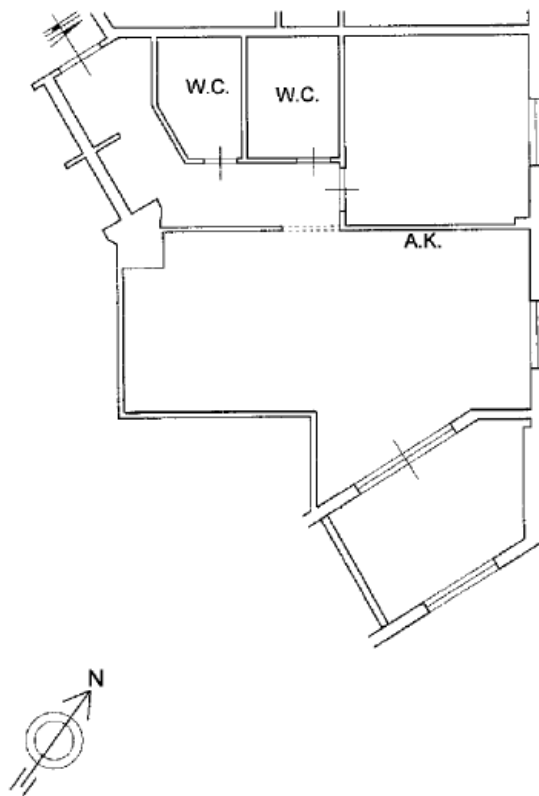
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **57**

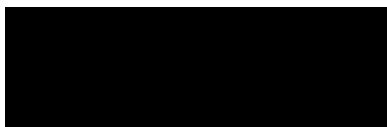
**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 62A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **85 m2** Totale escluse aree scoperte b): **81 m2**

### 11.15.2. Planimetria Catastale

Piano Secondo  
Abitazione int. 62a  
H = mt. 2,70



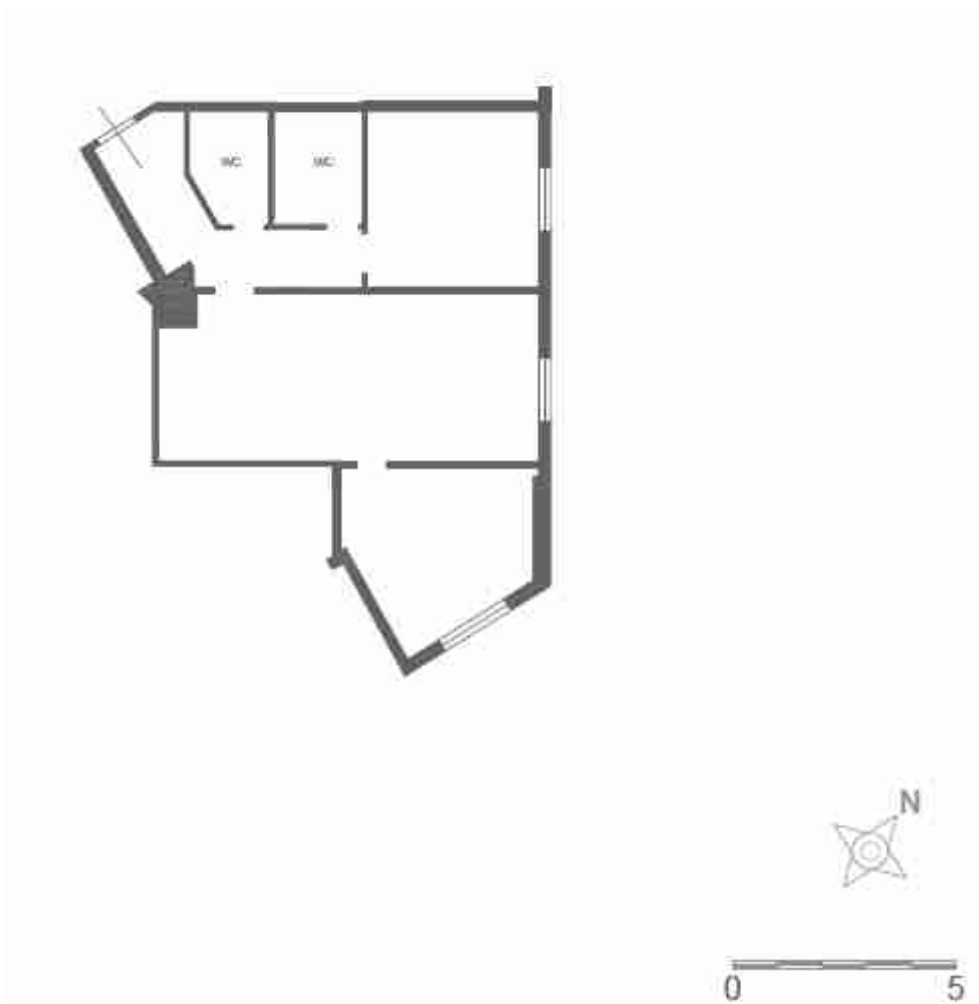


### 11.15.3. Planimetria di Progetto



#### 11.15.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.15.4.1. Planimetria di Rilievo



##### 11.15.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 2 bagni
- 2 camere

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

**Le finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

11.15.4.3. Consistenze

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 57)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
57	Secondo	A2	Abitazione	90	100%	85
			Terrazza	0	25%	0
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>85</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 85 \text{ mq}$$

11.15.5. Eventuali Difformità

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

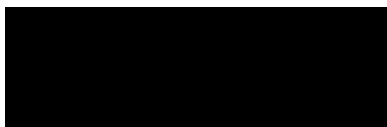
- il progetto approvato risulta congruente con lo stato dei luoghi rilevato, fatto salvo che per una porta di connessione con l'u.i. limitrofa, oggi non esistente,
- la planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi rilevato,
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

11.15.6. Stima del valore

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è grossomodo in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%



<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'appartamento ha una distribuzione non particolarmente razionale in quanto la zona giorno è l'ultima rispetto all'accesso interno e una delle due stanze è accessibile solo dal soggiorno	Valore attribuito: -2%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Esistono alcuni disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi che dovranno essere regolarizzati.	Valore attribuito: -3%
<b>Occupazione</b>	
Il bene anche se attualmente in uso ad uno dei custodi viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-9%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,09 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.638,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.650,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

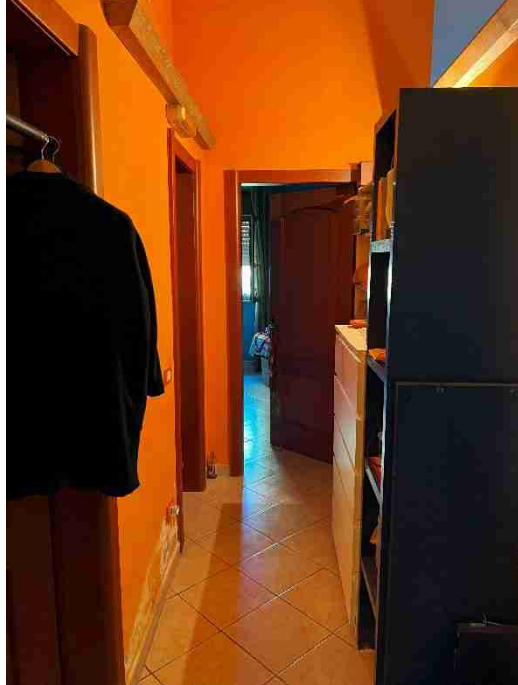
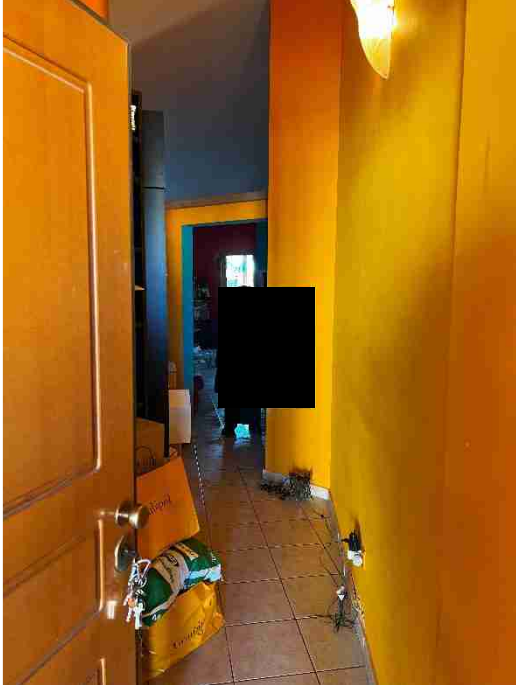
Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 57 con destinazione abitativa** risulta:

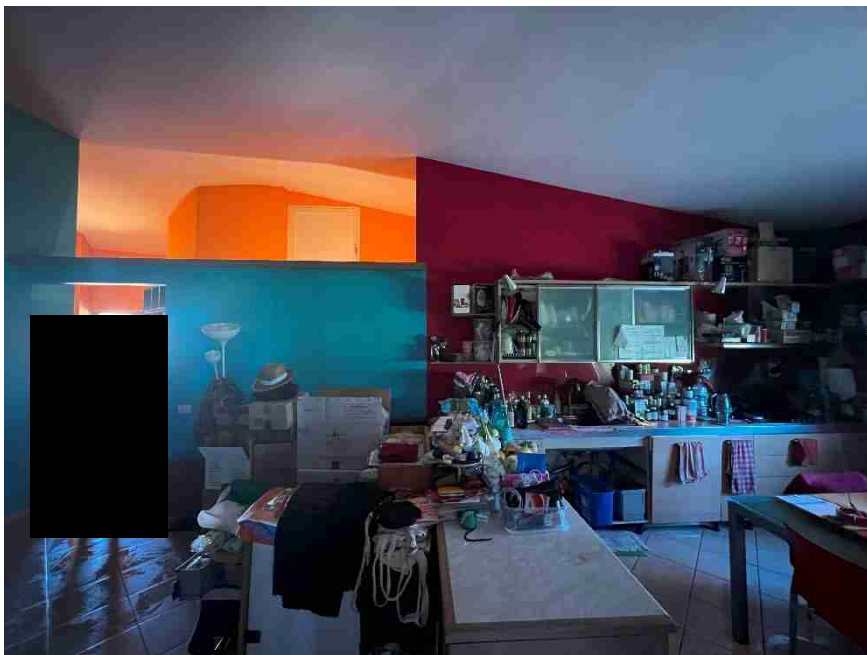
$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.650,00 \times \text{mq } 85 = \text{€ } 140.250,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 140.000,00$$



**11.15.7. Documentazione fotografica**





## 11.16 STIMA Immobile Sub. 58 – Appartamento Int. 61A

### 11.16.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **58**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 488,05**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2a**), Classe **5**, Consistenza **3,5 vani**

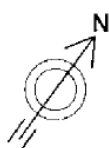
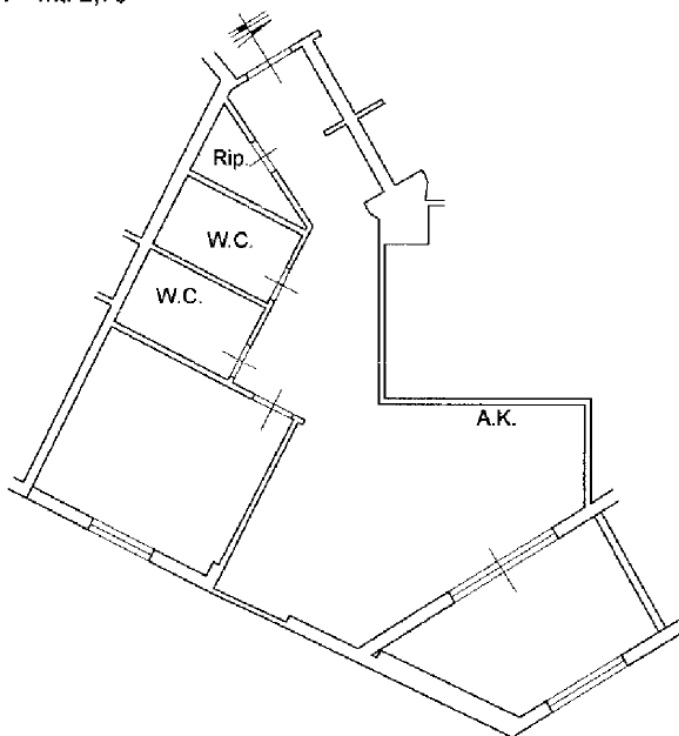
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **58**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 61A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **74 m2** Totale escluse aree scoperte b): **70 m2**

### 11.16.2. Planimetria Catastale

Piano Secondo  
Abitazione int. 61a  
H = mt. 2,70



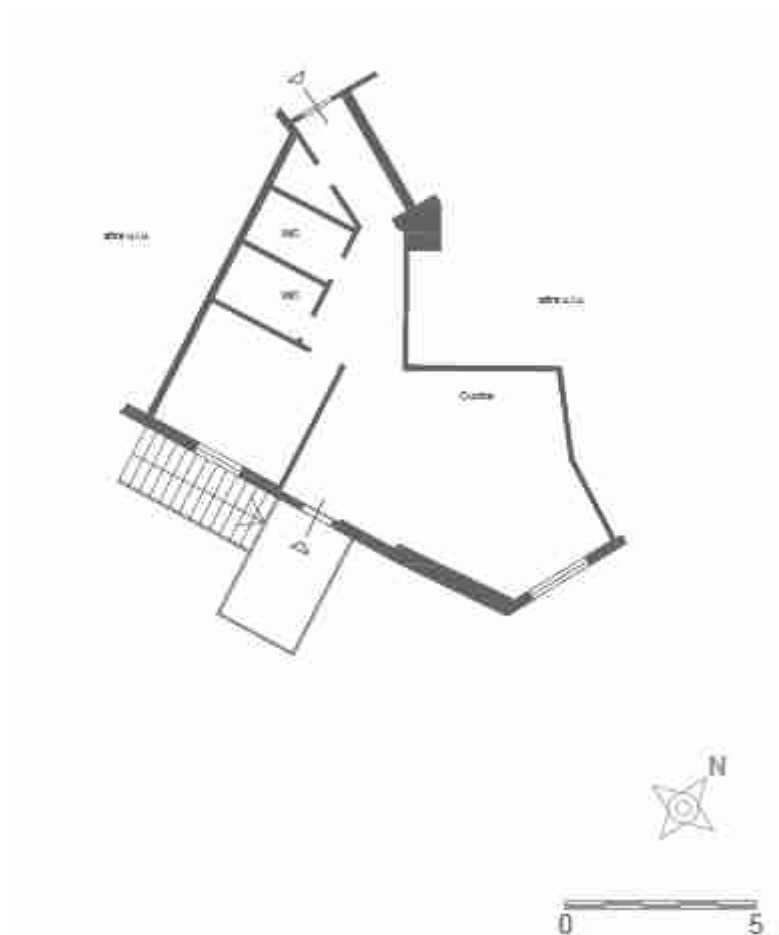


**11.16.3. Planimetria di Progetto**



#### 11.16.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.16.4.1. Planimetria di Rilievo



##### 11.16.4.2. Descrizione

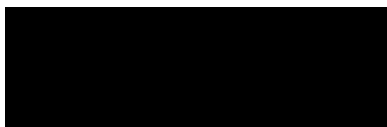
**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 camera da letto
- 2 bagni
- 1 ripostiglio

**Lo stato di conservazione è medio.**

Gli **impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.



L'immobile è dotata di un doppio ingresso, infatti è accessibile sia dal ballatoio interno, come tutti gli altri, sia da una scala esterna con lo sbarco su un grande spazio esterno coperto che, però, non risulta di proprietà del bene.

**11.16.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 58)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
58	Secondo	A2	Abitazione	78	100%	75
			Terrazza	8	25%	2
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>77</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: Sb = 77 mq

**11.16.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

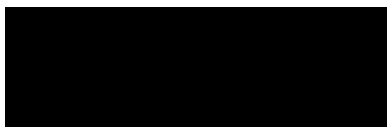
- nel progetto approvato risulta una porta di connessione con l'u.i. limitrofa oggi non esistente;
- sulla terrazza di accesso esterno nel progetto risulta una porta finestra mentre allo stato è presente un portoncino di dimensioni inferiori;
- nella planimetria catastale la suddetta porta esterna non è riportata né come portafinestra né come portoncino;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

**11.16.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo	Valore attribuito: 0%



rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è grossomodo in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'appartamento ha una distribuzione non particolarmente razionale in quanto la zona giorno è l'ultima rispetto all'accesso interno. Però dal secondo accesso esterno, invece, la distribuzione appare migliore.	Valore attribuito: -2%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Esistono alcuni rilevanti disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi che dovranno essere sanati.	Valore attribuito: -5%
<b>Occupazione</b>	
Il bene anche se attualmente in uso ad uno dei custodi viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-11%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,11 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.600,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.600,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

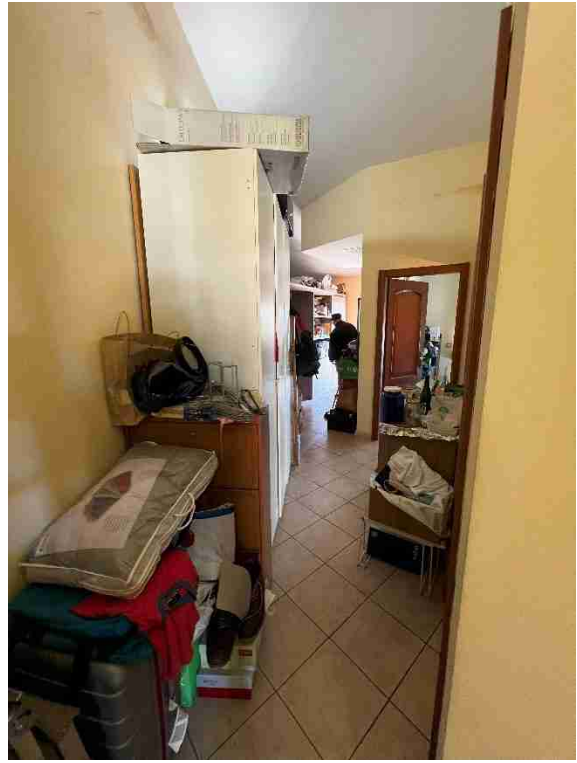
Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 58 con destinazione abitativa** risulta:

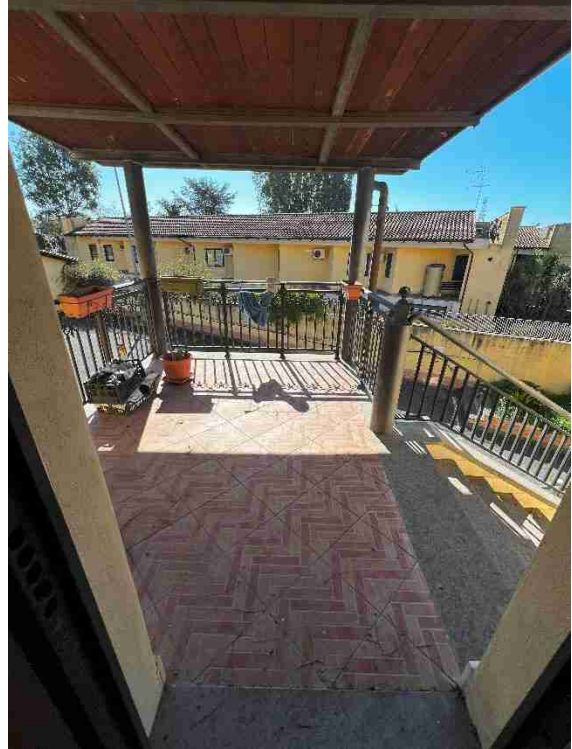
$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq } 1.600,00 \times \text{mq } 85 = \text{€ } 136.000,00$$

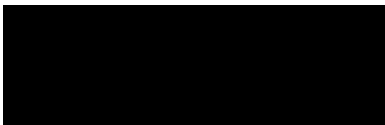
$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 136.000,00$$

#### 11.16.7. Documentazione fotografica









## 11.17 STIMA Immobile Sub. 59 – Appartamento Int. 60a

### 11.17.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **59**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3 vani**

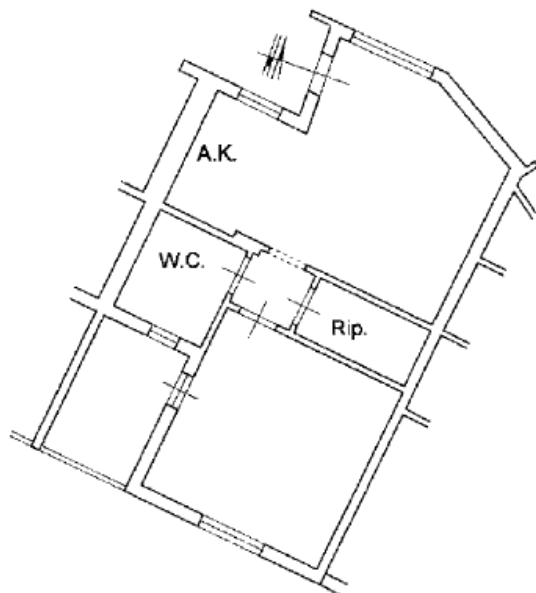
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **59**

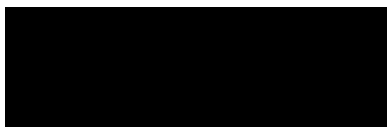
**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 60A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **57 m2** Totale escluse aree scoperte b): **55 m2**

### 11.17.2. Planimetria Catastale

Piano Secondo  
Abitazione int. 60a  
H = mt. 2,70



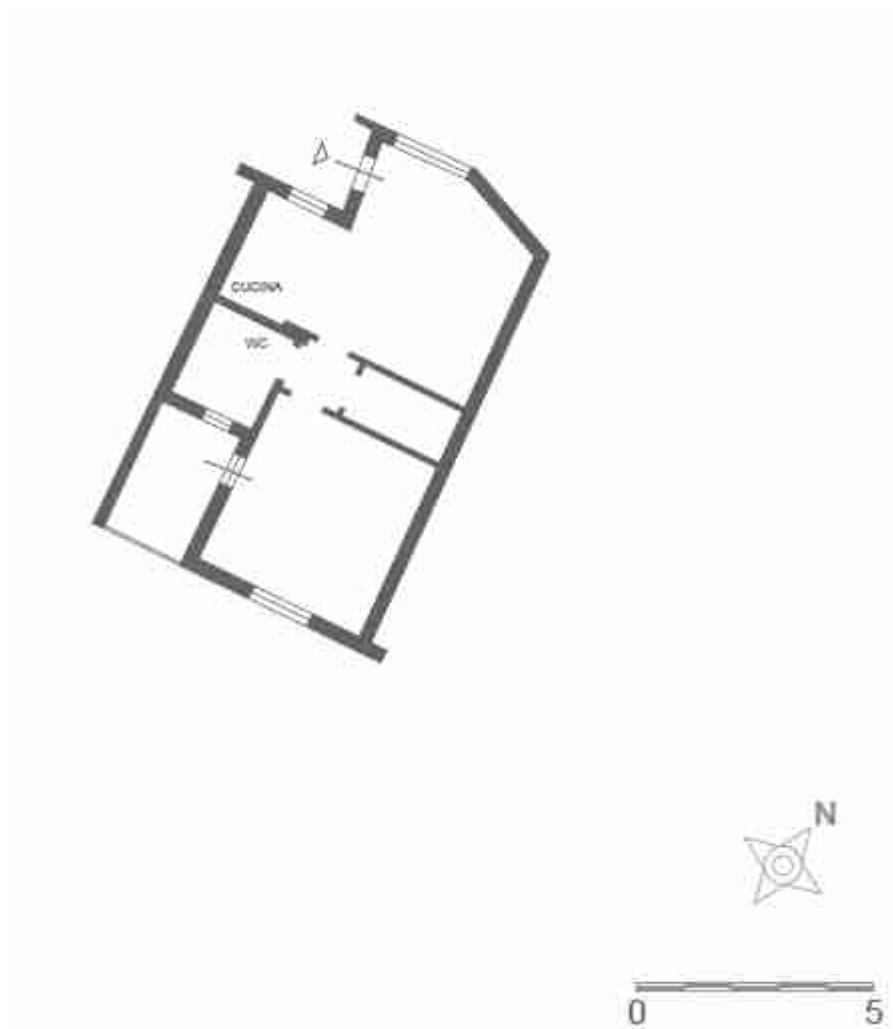


**11.17.3. Planimetria di Progetto**



#### 11.17.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.17.4.1. Planimetria di Rilievo



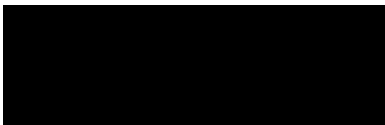
##### 11.17.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 bagno
- 1 camera
- 1 ripostiglio
- 1 balcone

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.



Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

La **zona giorno è particolarmente penalizzata** in quanto affaccia sul ballatoio comune con una finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.

**11.17.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 59)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
59	Secondo	A2	Abitazione	50	100%	50
			Terrazza	6	25%	1.5
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>51.5</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: Sb = 52 mq

**11.17.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

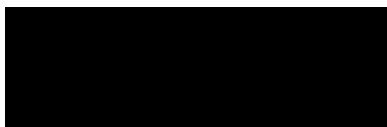
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

**11.17.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	



L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è in linea con quanto richiede di mercato.	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Scarsa, in quanto la zona giorno è fortemente penalizzata con affaccio sul ballatoio comune, finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.	Valore attribuito: -6%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-10%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,10 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.620,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } \mathbf{1.600,00}$$

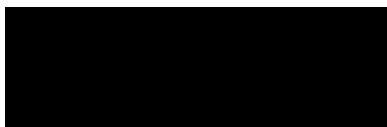
In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento



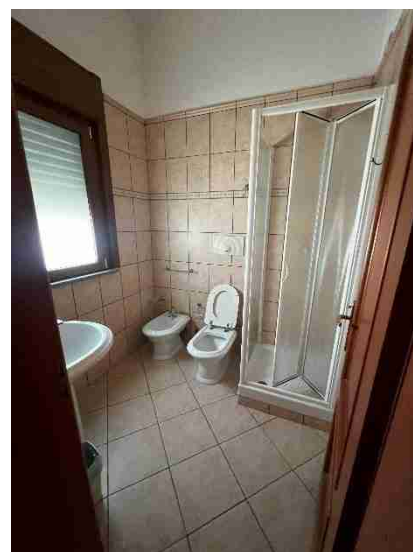
$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 59 con destinazione abitativa** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.600,00 \times \text{mq } 52 = \text{€ } 83.200,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 83.000,00$$

### 11.17.7. Documentazione fotografica



## 11.18 STIMA Immobile Sub. 60 – Appartamento Int. 59a

### 11.18.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **60**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 418,33**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3vani**

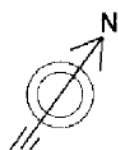
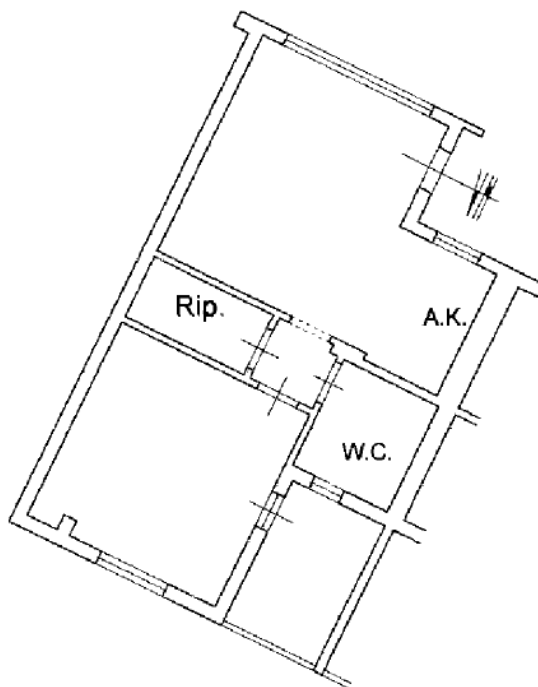
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **60**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 59A Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: **57 m2** Totale escluse aree scoperte b): **55 m2**

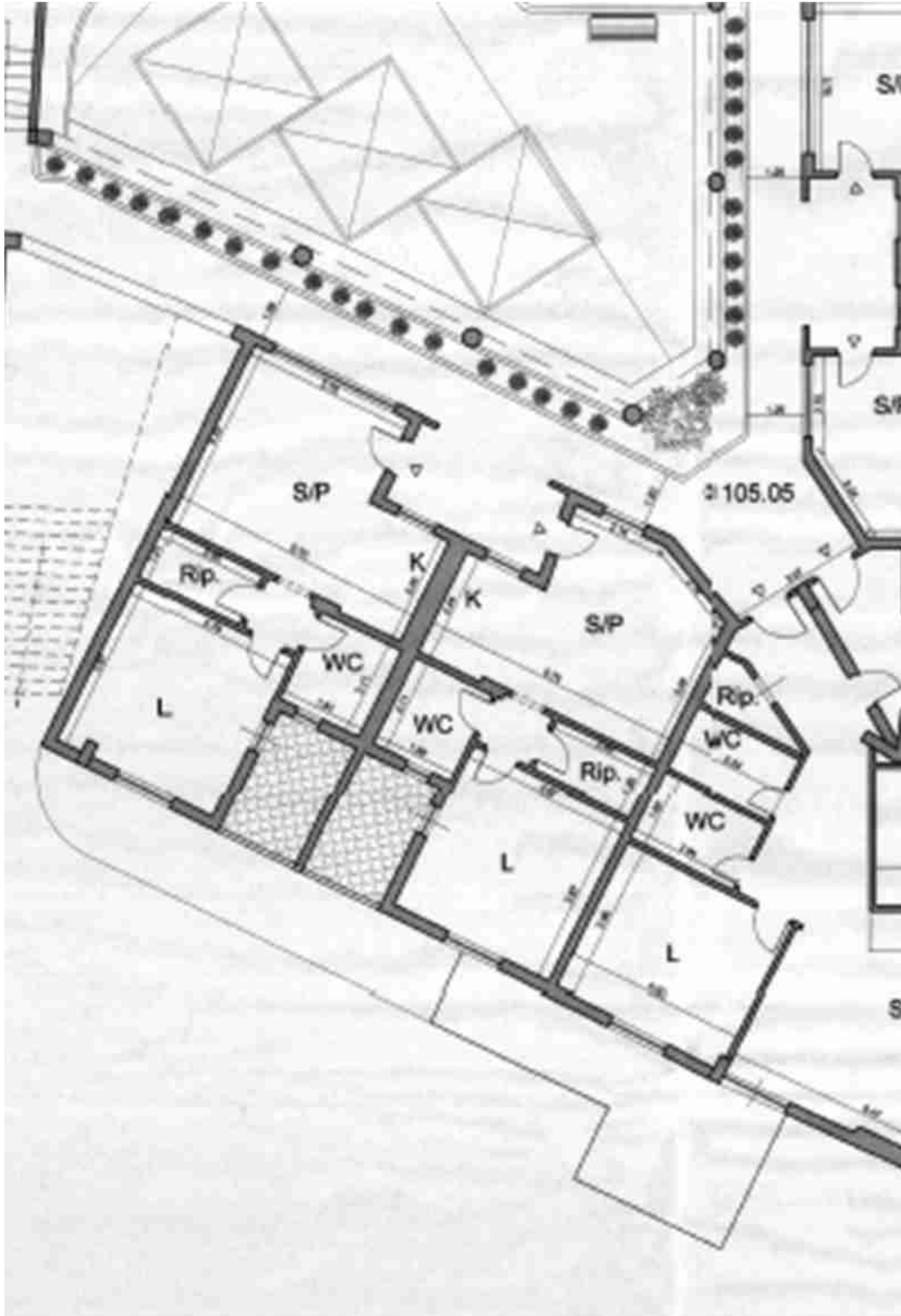
### 11.18.2. Planimetria Catastale

Piano Secondo  
Abitazione int. 59a  
H = mt. 2,70



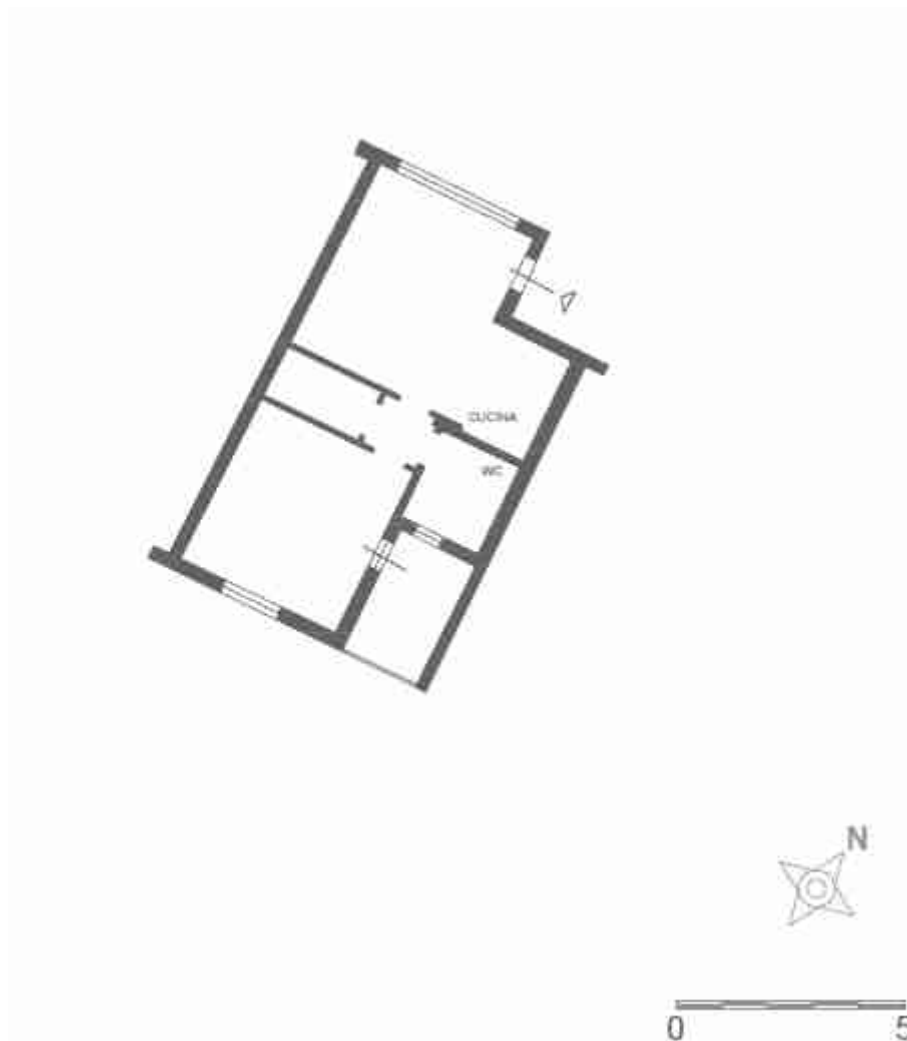


**11.18.3. Planimetria di Progetto**



#### 11.18.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.18.4.1. Planimetria di Rilievo



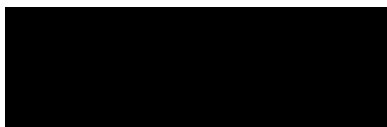
##### 11.18.4.2. Descrizione

**L'appartamento in questione è composto da:**

- Ingresso,
- Soggiorno-Pranzo con angolo cottura,
- 1 bagni
- 1 camera
- 1 ripostiglio
- 1 balcone

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici sono quelli comuni dell'edificio** che attualmente non sono in funzione né sono presenti certificazioni.



Le **finiture sono di livello medio** e gli infissi sono in legno con vetro camera di buona fattura.

La **zona giorno è particolarmente penalizzata** in quanto affaccia sul ballatoio comune con una finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione

11.18.4.3. Consistenze

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO RESIDENZIALE (fgl. part 283 sub 60)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
60	Secondo	A2	Abitazione	51	100%	51
			Terrazza	6	25%	1.5
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>52.5</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

Sb = 53 mq

11.18.5. Eventuali Difformità

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

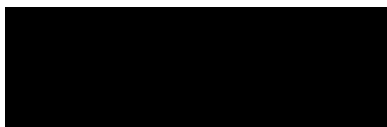
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni interne annoverabili nelle tolleranze.

11.18.6. Stima del valore

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.800,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano secondo che in realtà è il piano primo rispetto al terreno, con affaccio sul viale interno	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è in linea con quanto richiede di	Valore attribuito: 0%



mercato.	
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo dell'appartamento è considerato medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in medie condizioni e gli impianti centralizzati necessiteranno di una revisione complessiva per essere riavviati	Valore attribuito: -4%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Scarsa, in quanto la zona giorno è fortemente penalizzata con affaccio sul ballatoio comune, finestra alta e vetro opacizzato per evitare l'introspezione.	Valore attribuito: -6%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si rilevano disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-10%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.800,00\text{€/mq} - 0,10 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.620,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.600,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

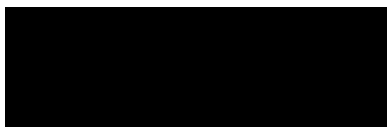
$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

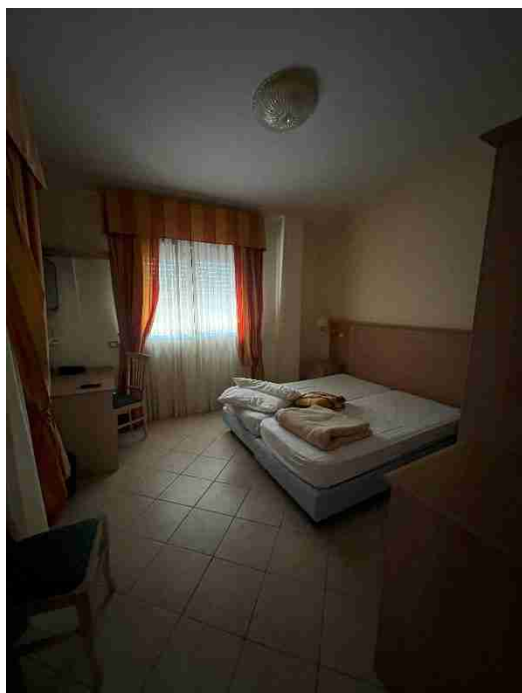


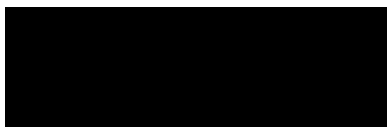
Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 59 con destinazione abitativa** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq } 1.600,00 \times \text{mq } 53 = \text{€ } 84.800,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 85.000,00$$

#### 11.18.7. Documentazione fotografica





## 11.19 STIMA Immobile Sub. 61 - Magazzino

### 11.19.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **61**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 50,04**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **7**, Consistenza **17 m<sup>2</sup>**

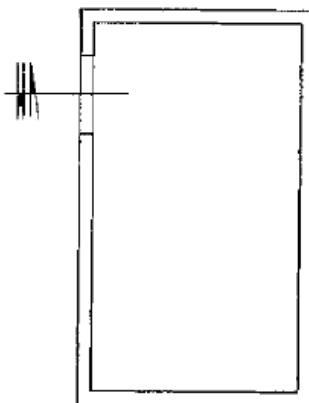
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **61**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **22 m<sup>2</sup>**

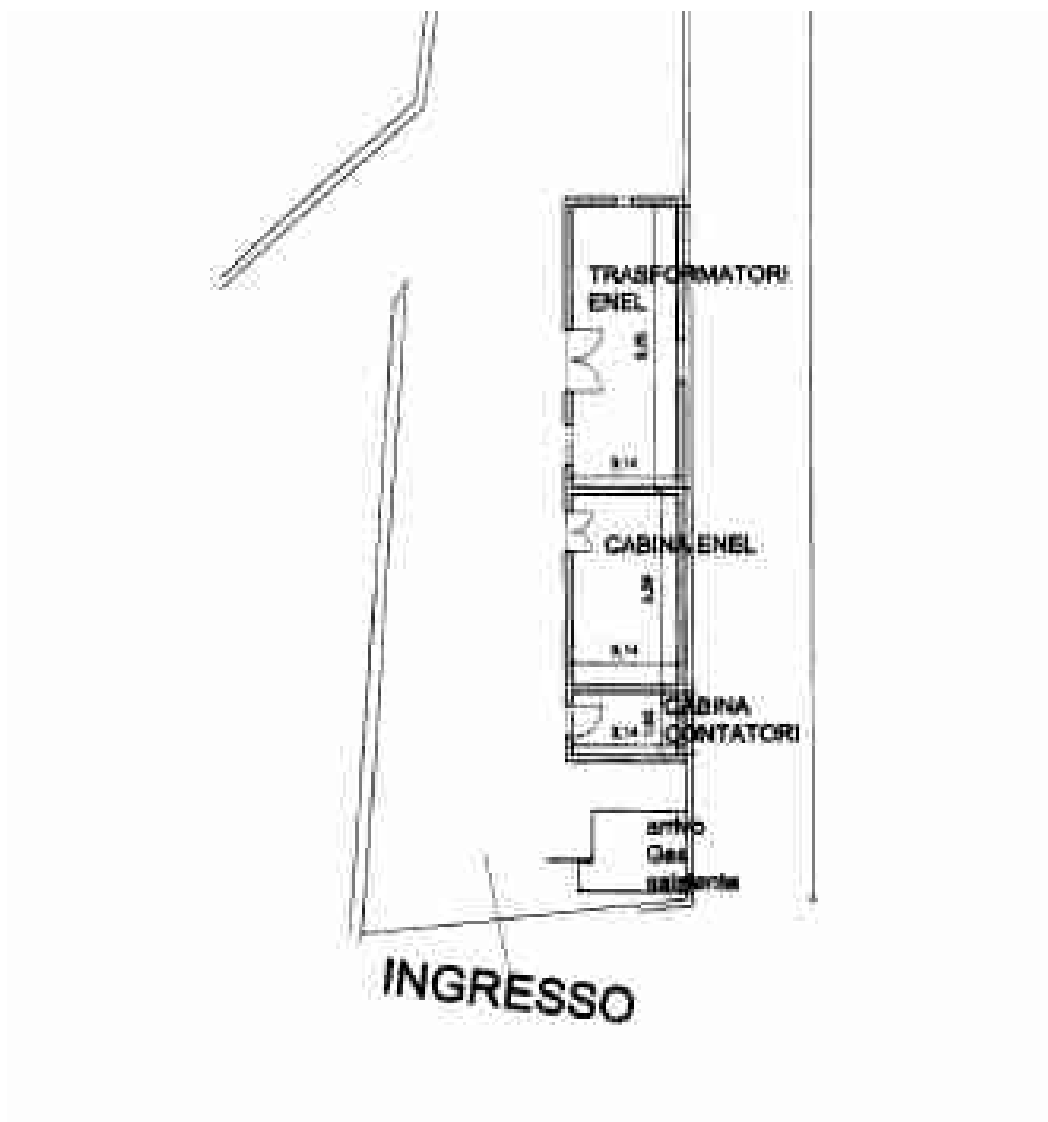
### 11.19.2. Planimetria Catastale

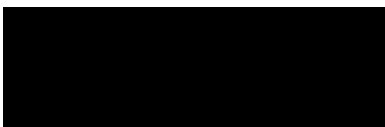
Piano Terra  
Locale Deposito  
H = mt. 3,00





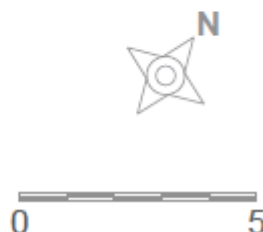
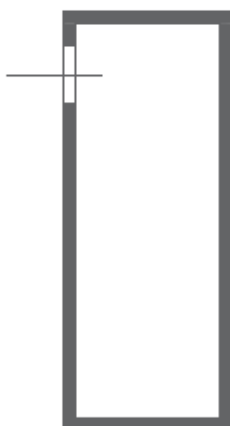
**11.19.3. Planimetria di Progetto**





#### **11.19.4. Rilievo, descrizione e consistenze**

##### **11.19.4.1. Planimetria di Rilievo**



##### **11.19.4.2. Descrizione**

**Il locale in questione è composto da:**

- 1 locale

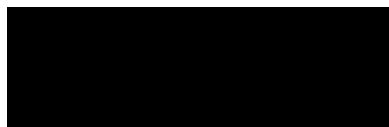
**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti termici non sono presenti.**

**Le finiture sono di livello medio e gli infissi sono in metallo di normale fattura.**

##### **11.19.4.3. Consistenze**

**Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:**



<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO MAGAZZINO (fgl. part 283 sub 19)</b>						
Sub.	Piano	Categ.	Uso	Sup. Lorda	Parametro virtualizzaz.	Sup. Raggiagliata
17	TERRA	C1	negozio	30	100%	30
			Terrazza	0	25%	0
<b>Totale Superficie Raggiagliata</b>						35

Pertanto, la superficie raggiagliata è pari a:

Sb = 30 mq

#### **11.19.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

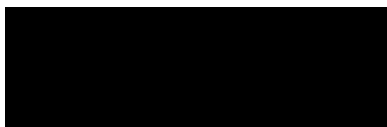
- nel progetto approvato è riportato un locale di trasformatori per ENEL in realtà l'immobile si presenta privo di impianti di trasformazione e la cabina è posta in adiacenza al manufatto stesso;
- nella planimetria catastale e nel progetto il locale risulta avere una superficie inferiore allo stato rilevato.

#### **11.19.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 500,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano terra	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale è indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo del locale è scarso.	Valore attribuito: -3%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è in stato mediocre	Valore attribuito: -3%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	



Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Esistono alcuni rilevanti disallineamenti fra catasto, progetto e stato dei luoghi che dovranno essere sanati o ripristinati.	Valore attribuito: -25%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-31%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 500,00 \text{ €/mq} - 0,31 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 345,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 350,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

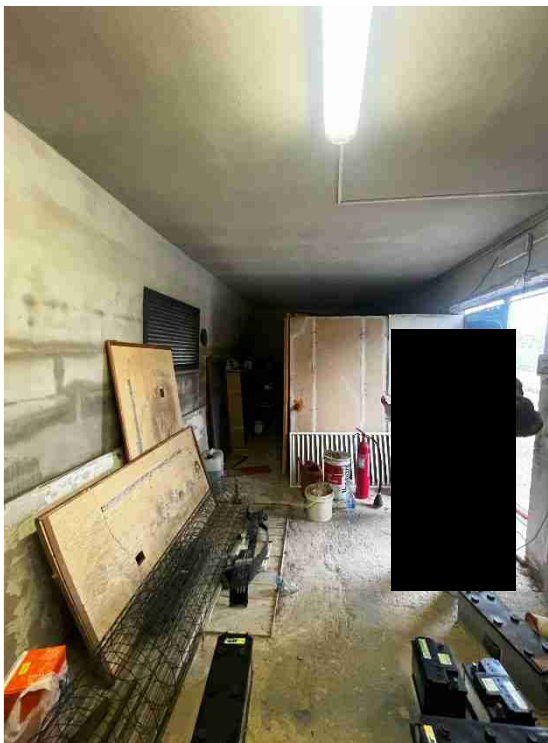
Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 61 con destinazione commerciale** risulta:

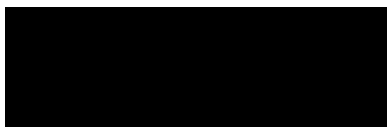
$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 350,00 \times \text{mq } 30 = \text{€ } 10.500,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 10.000,00$$



**11.19.7. Documentazione fotografica**





## 11.20 STIMA Immobile Sub. 62 – BAR Piscina

### 11.20.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **62**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 532,88**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/1<sup>a</sup>**, Classe **11**, Consistenza **14 m<sup>2</sup>**

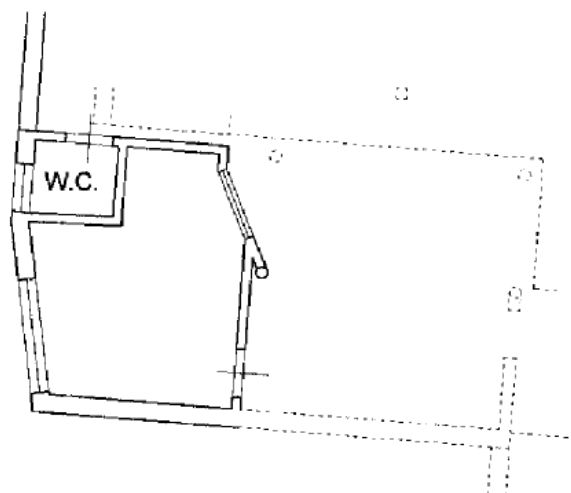
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **62**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Interno 59A Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **18 m<sup>2</sup>**

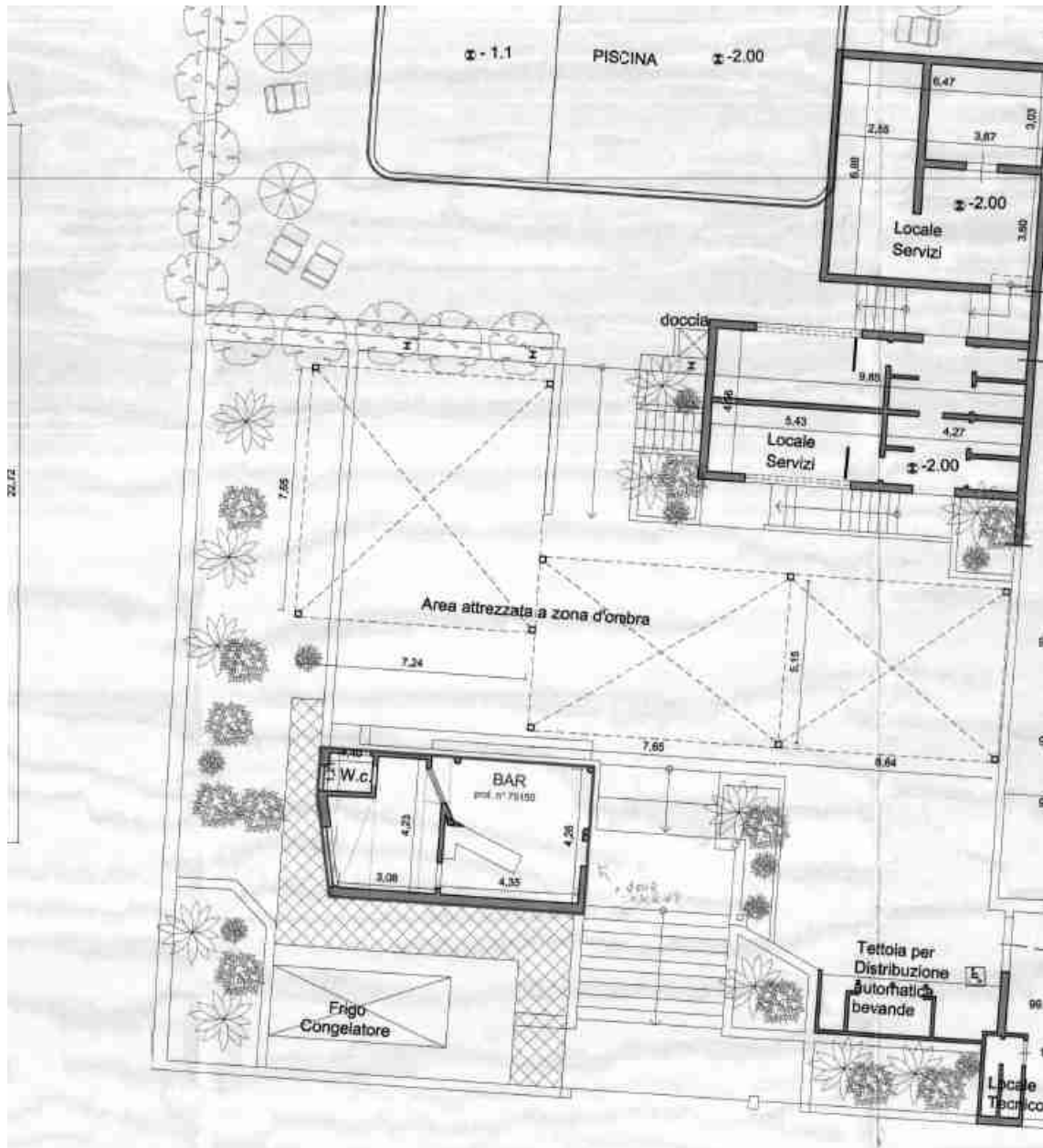
### 11.20.2. Planimetria Catastale

Piano Terra  
Negozio  
H = mt. 3,00



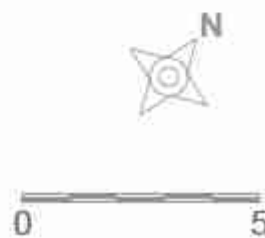
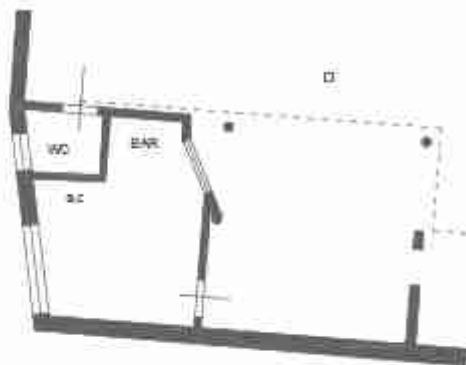


### 11.20.3. Planimetria di Progetto



#### 11.20.4. Rilievo, descrizione e consistenze

##### 11.20.4.1. Planimetria di Rilievo



##### 11.20.4.2. Descrizione

**L'immobile in questione è composto da:**

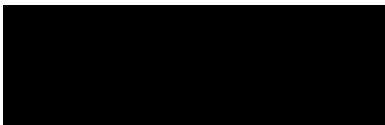
- Ingresso,
- Bar con angolo cottura,
- 1 bagni
- portico

**Lo stato di conservazione è medio.**

**Gli impianti sono autonomi**, non sono in funzione né sono presenti certificazioni.

Le **finiture sono di livello medio** e il portico è dotato di inferriate.

**Il bar è a servizio diretto della piscina** e senza la stessa risulterebbe privo di una commerciabilità effettiva. Perciò verrà accorpato a tale lotto.



Sull'area, nella zona retrostante il bar, sono presenti, al posto del "frigo/congelatore" individuato in progetto, anche due container che, presumibilmente, sono **unità di trattamento fluidi che non è stato possibile ispezionare**. Inoltre, in base alle condutture a cui sono collegate, non è possibile stabilire a servizio di struttura siano dedicate. **Dovrà, perciò, essere accertata l'effettiva proprietà delle stesse.**

**11.20.4.3. Consistenze**

Dal rilievo eseguito la Superficie ragguagliata risulta la seguente:

<b>CONS. RAGG. RISPETTO ALL'U.I. AD USO COMMERCIALE (fgl. part 283 sub 62)</b>						
<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Categ.</b>	<b>Uso</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Parametro virtualizzaz.</b>	<b>Sup. Ragguagliata</b>
62	TERRA	C1	bar	18	100%	18
			portico	21	25%	5.25
<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>						<b>23.25</b>

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$S_b = 23 \text{ mq}$

**11.20.5. Eventuali Difformità**

Si sono riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la planimetria di progetto, in particolare:

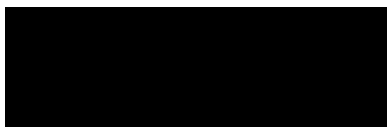
- il progetto approvato risulta coerente con lo stato rilevato;
- la planimetria catastale risulta coerente con lo stato rilevato;
- esistono alcuni piccoli disallineamenti nelle ripartizioni annoverabili nelle tolleranze.

**11.20.6. Stima del valore**

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 1.700,00**

Gli incrementi/decrementi da applicarsi allo stesso sono valutati dal sottoscritto, per l'immobile in oggetto, come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Si trova al piano terra	Valore attribuito: 0%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione verso il sole è media.	Valore attribuito: 0%
<b>Taglio dimensionale</b>	



Il taglio dimensionale è indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo è di livello medio.	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media	Valore attribuito: 0%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è da ipotizzarsi in mediocri condizioni	Valore attribuito: -3%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna	Valore attribuito: 0%
<b>Qualità distributiva</b>	
Indifferente	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Non si riscontrano sostanziali disallineamenti	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene viene considerato libero	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-3%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 1.700,00\text{€/mq} - 0,03 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 1.649,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 1.650,00$$

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene in oggetto è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

$S_b$  Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

Per cui, il valore del bene **Foglio 312 Particella 358 Subalterno 62 con destinazione commerciale** risulta:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 1.650,00 \times \text{mq } 23 = \text{€ } 37.950,00$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 38.000,00$$



**11.20.7. Documentazione fotografica**



## 11.21 STIMA Immobili Sub. 505 – Piscina e impianti connessi

### 11.21.1. Identificazione catastale

Comune di **FIUMICINO (M297) (RM)**

Foglio **312** Particella **358** Subalterno **505**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 3.800,00**

Zona censuaria **1**,

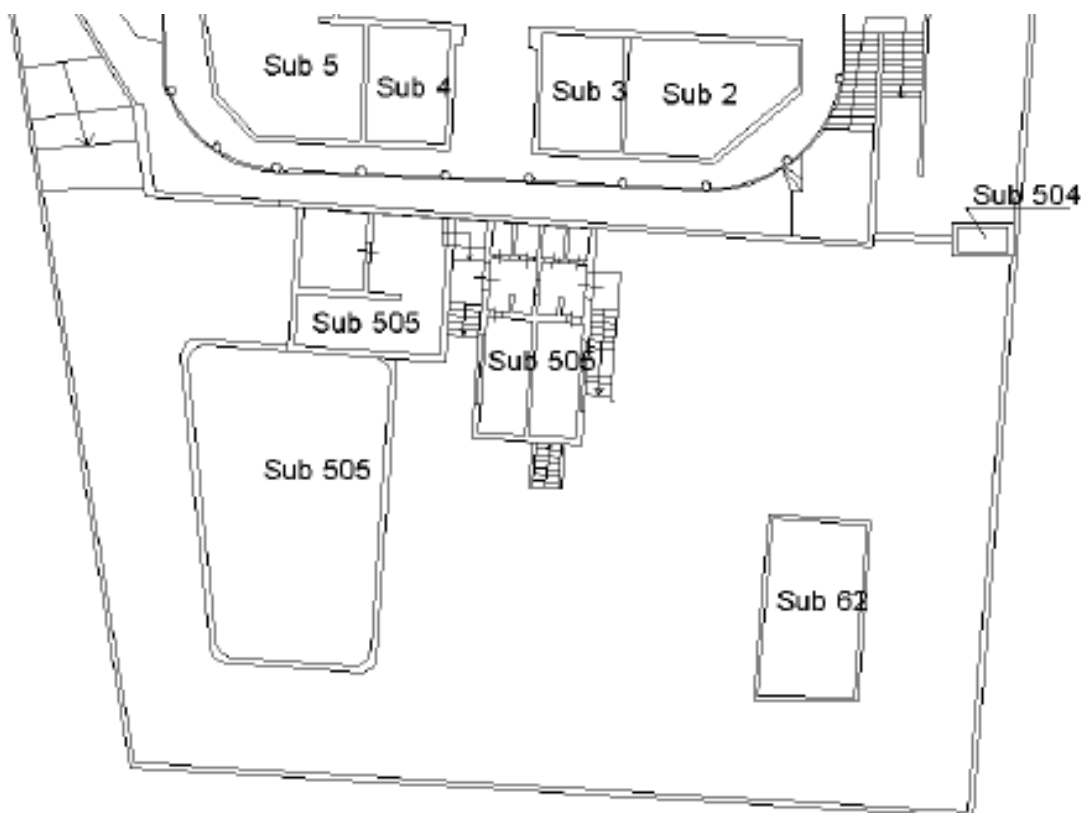
Categoria **D/6<sup>a</sup>**) Fabbricati per impianti sportivi con fini di lucro

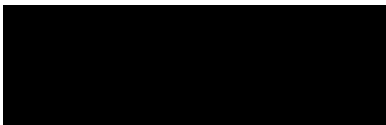
Foglio **312** Particella **358** Subalterno **19**

**Indirizzo:** VIA FERDINANDO NERI n. 48-50-52 Piano S1-T

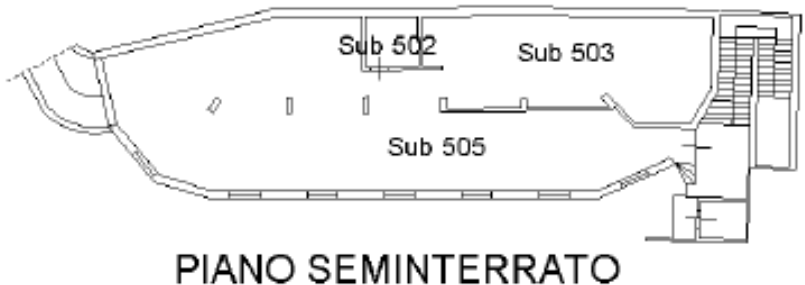
### 11.21.2. Planimetrie Catastali

#### Estratto Ripartizione Subalterni

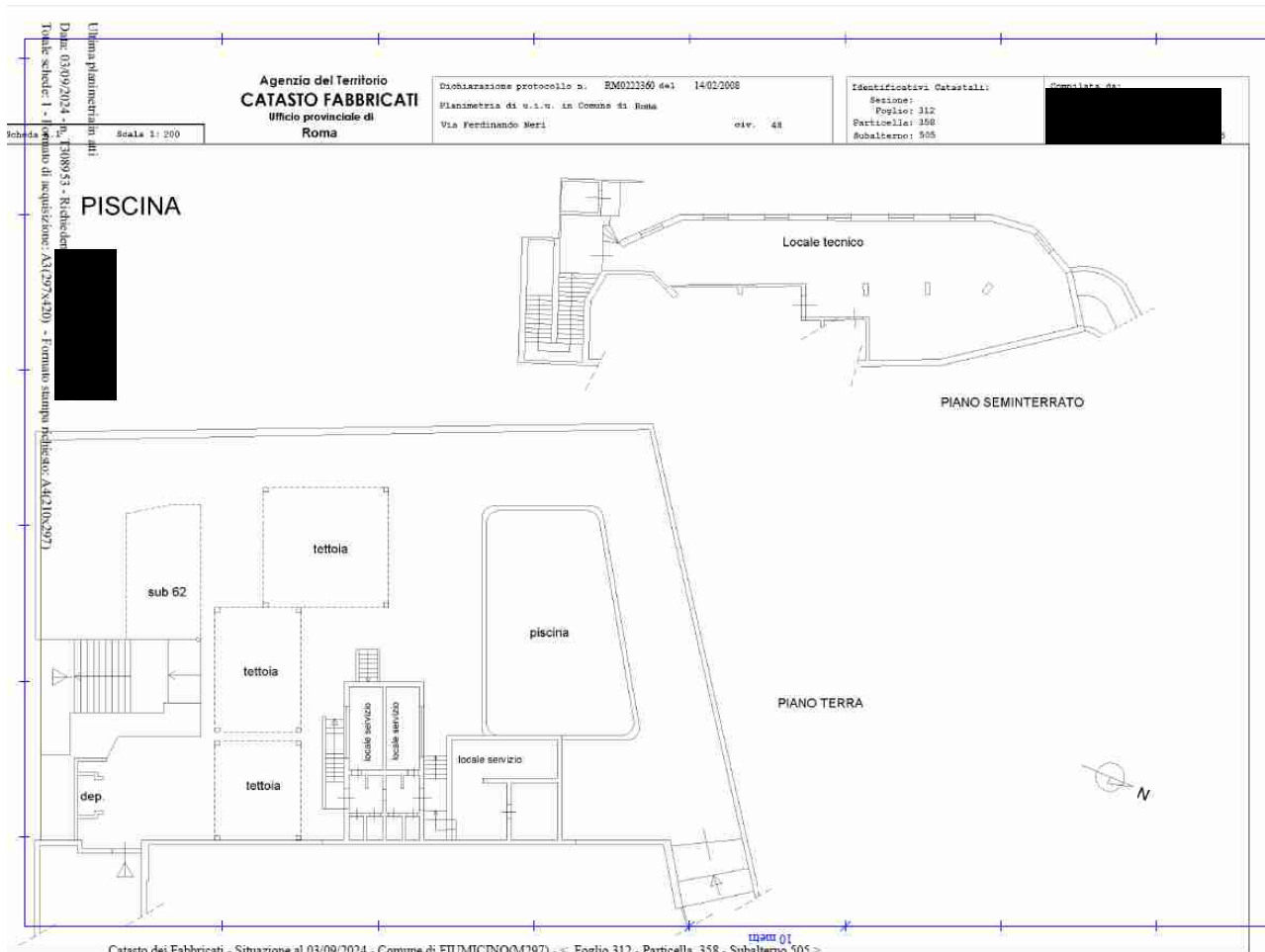


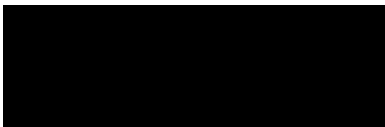


### Estratto Ripartizione Subalterni

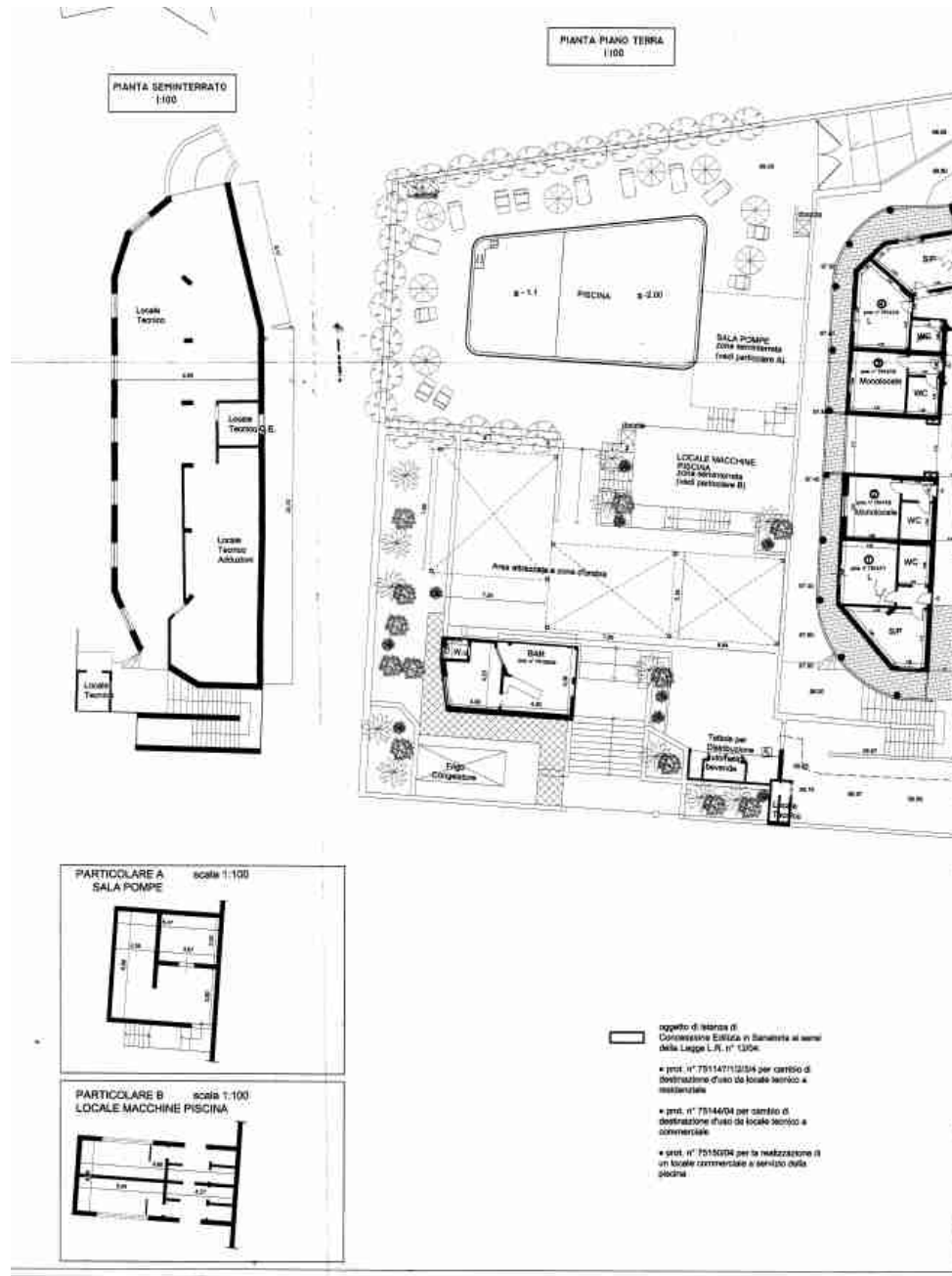


### Planimetria catastale del subalterno 505





### 11.21.3. Planimetria di Progetto



### 11.21.4. Rilievo, descrizione e consistenze

#### 11.21.4.1. Descrizione

La proprietà in questione è un sistema complesso di immobili, strutture temporanee e spazi aperti composto da:

- grande magazzino / locale tecnico al piano seminterrato, servito da un rampa carrabile,

- piscina,
- servizi interrati annessi alla piscina: spogliatoi e zone tecniche,
- tendo-strutture,
- una tettoia,
- bar ricadente in altro subalterno individuato come sub.62,
- la corte sul quale ricadono i manufatti descritta nella nota di trasferimento come "Area attrezzata a piscina per mq.940 (novecentoquaranta) circa"

Lo stato complessivo dei beni è in generale mediocre a causa dell'abbandono.

In particolare, gli impianti della piscina sono integralmente da sostituire e probabilmente neanche più a norma.

L'invaso della piscina appare in cattivo stato di conservazione e non vi è certezza della sua tenuta.

Le pavimentazioni esterne risultano spesso sconnesse e insediate dalle piante spontanee.

Il bar, ricadente in altro subalterno individuato come sub.62, dovrà necessariamente essere venduto con il presente lotto di cui costituisce parte essenziale.

#### 11.21.4.2. Consistenze

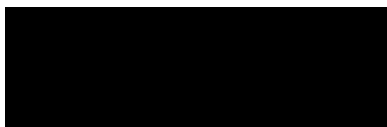
Sull'area insistono le seguenti strutture con le relative superfici:

	Superficie Mq.
locale tecnico/magazzino	183
piscina	120
tendostrutture	152
locali tecnici piscina	50
spogliatoi	52
area scoperta	587

#### 11.21.5. Eventuali Difformità

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- grande magazzino al piano seminterrato, sostanzialmente conforme al catasto e al progetto ma soggetto a servitù di passaggio per l'accesso ai sub-alterni 502 e 503 di altra proprietà;
- piscina, appare sostanzialmente conforme ai titoli edilizi e al catasto;
- servizi interrati annessi alla piscina: spogliatoi e zone tecniche, entrambe queste aree risultano accatastate e conformi allo stato dei luoghi, ma non sono riportate nel titolo originario PdC 173/2003, risultano invece nelle DIA del 2005



- e del 2006; presumibilmente tali titoli potrebbero essere abilitativi a tali manufatti interrati e non facenti volumetria, in ogni caso, occorrerà procedere con una regolarizzazione;
- tendo-strutture, sono prive titolo specifico, ancorché riportate negli elaborati grafici delle DIA del 2005 e del 2006; presumibilmente tali titoli potrebbero essere abilitativi a tali manufatti che non costituiscono volumetria, in ogni caso, occorrerà procedere con una regolarizzazione;
  - una tettoia, priva di titolo che andrà rimossa;
  - bar ricadente in altro subalterno individuato come sub.62 e già oggetto di stima a parte;
  - la corte sul quale ricadono i manufatti, individuata in catasto e descritta nella nota di trasferimento come *“Area attrezzata a piscina per mq.940 (novecentoquaranta) circa”* è l’area scoperta e non sembra presentare sostanziali difformità.

#### **11.21.6. Stima del valore**

La stima del valore del complesso verrà eseguita con metodi differenti.

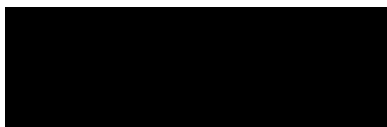
**Per i manufatti con una specifica destinazione a servizi, locali tecnici e/o magazzini**, si applicherà il metodo già utilizzato per il bene sub. 61, confermandone analisi e risultati. Pertanto, si utilizzerà, al netto delle regolarizzazioni catastali ed edilizie necessarie, **un valore pari a €/mq. 350,00.**

**Alle tendostrutture**, considerazione anche dello stato vetusto dei teli e sempre al netto della regolarizzazione, si darà un valore di **€/mq. 50.**

**L’area scoperta** è valutata nel 2% del valore dei beni principali, ovvero della destinazione residenziale, ovvero €/mq.  $1.800 \times 2\% =$  **€/mq 36,00.**

Alla **piscina** andrebbe dato un costo di ricostruzione vetustato. Considerato, però, il mediocre stato di conservazione della stessa e dei suoi impianti. Si supporrà che in realtà, il costo, a meno delle infrastrutture principali (cunicoli, scavo, ecc.), dovrà essere sopportato ex novo da un eventuale acquirente, il quale dovrà farsi anche carico delle demolizioni dei vecchi impianti. Pertanto, considerato un bilancio nullo fra demolizioni e valori permanenti (scavo, cunicoli, ecc.), **si adotterà il valore dell’area nuda utilizzato per l’area scoperta, ovvero €/mq. 36,00**

Pertanto, risulterà:



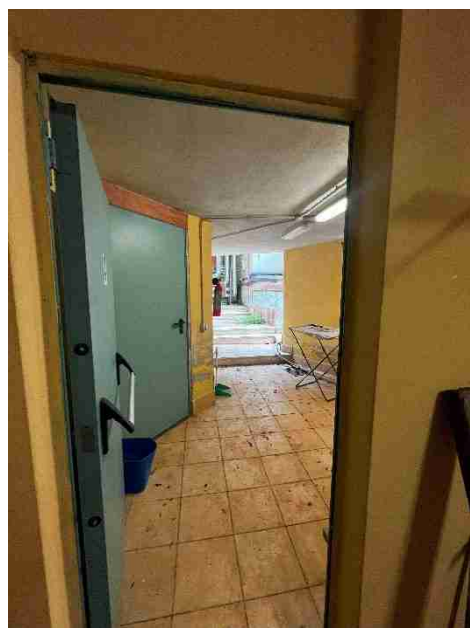
	Mq.	€/mq.	€
locale tecnico/magazzino	183,0	350,00	64.050,00
piscina	120,0	36,00	4.320,00
tendostrutture	152,0	50,00	7.600,00
locali tecnici piscina	50,0	350,00	17.500,00
spogliatoi	52,0	350,00	18.200,00
area scoperta	587,0	36,00	21.132,00
TOTALE			132.802,00

Ne consegue che il valore del bene Foglio 312 Particella 358 Subalterno 505 con destinazione impianti sportivi risulta:

**V<sub>b</sub> arrotondato = € 133.000,00**

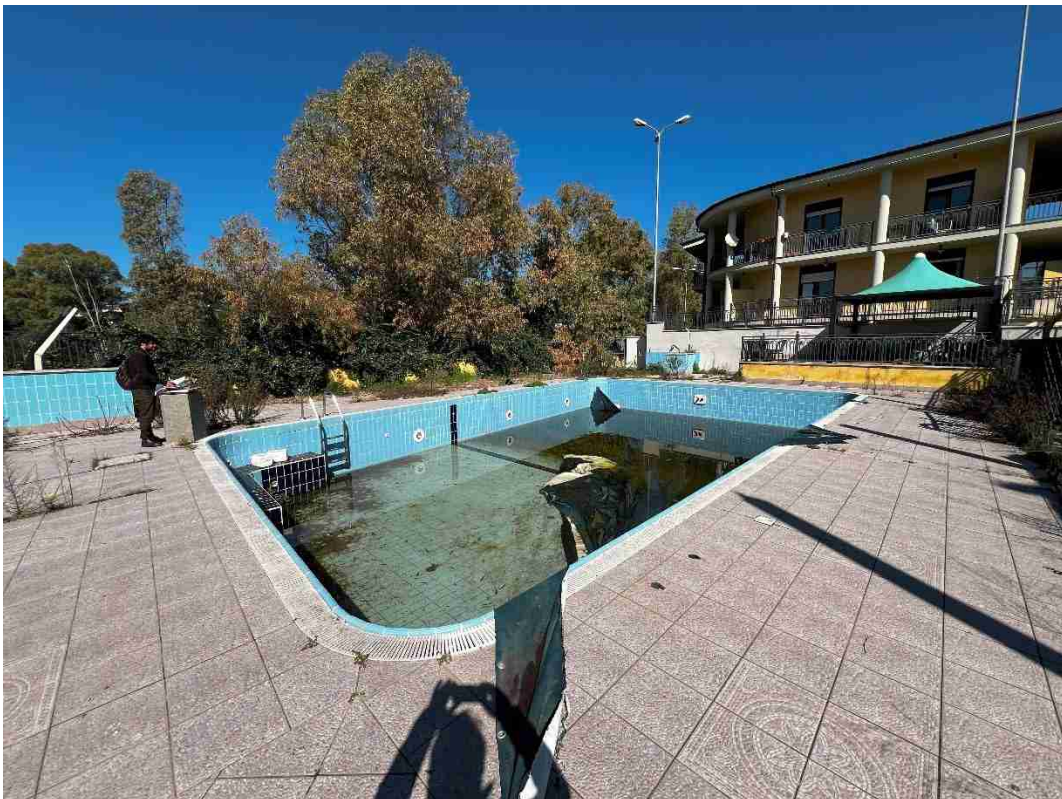
#### 11.21.7. Documentazione fotografica

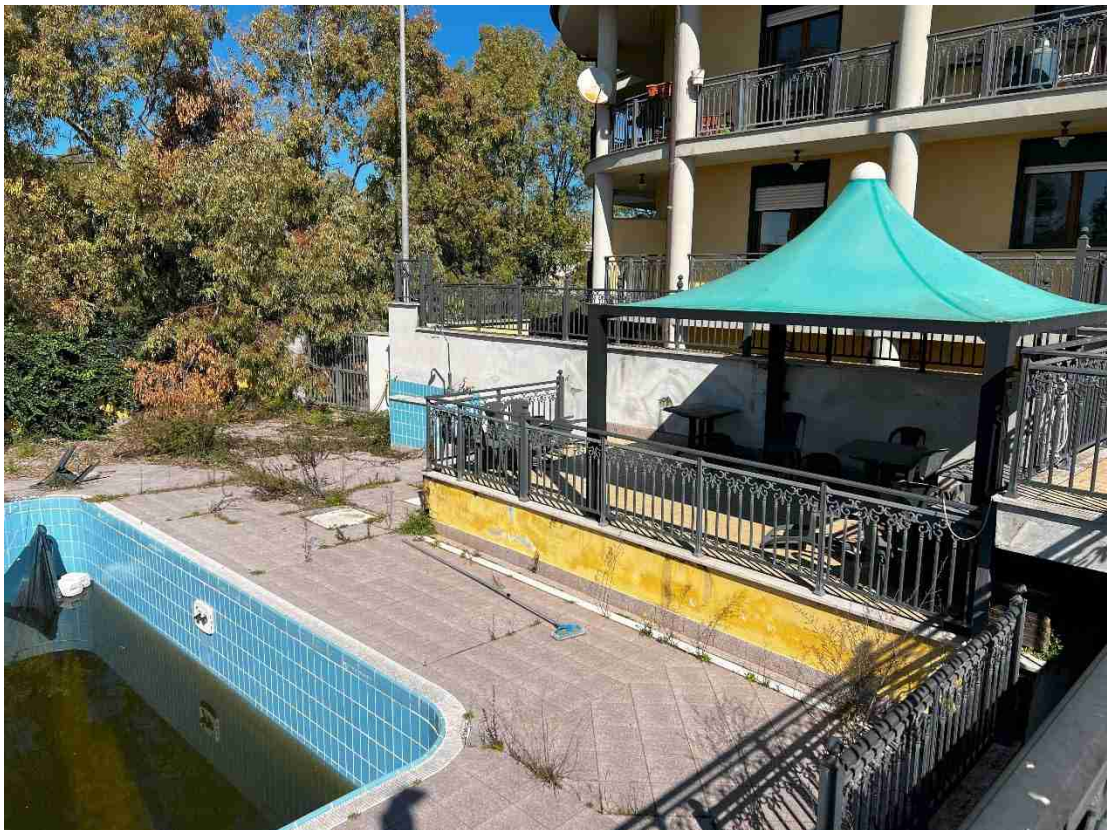
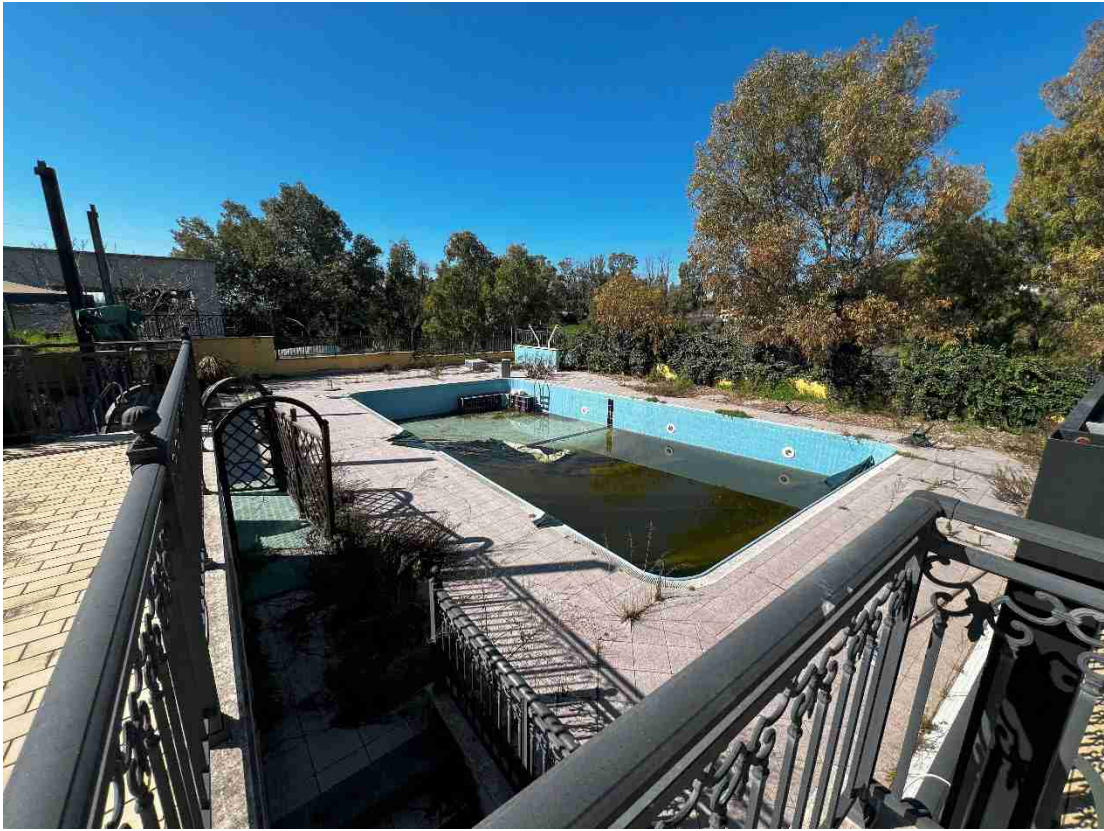
##### Magazzino / Locale tecnico





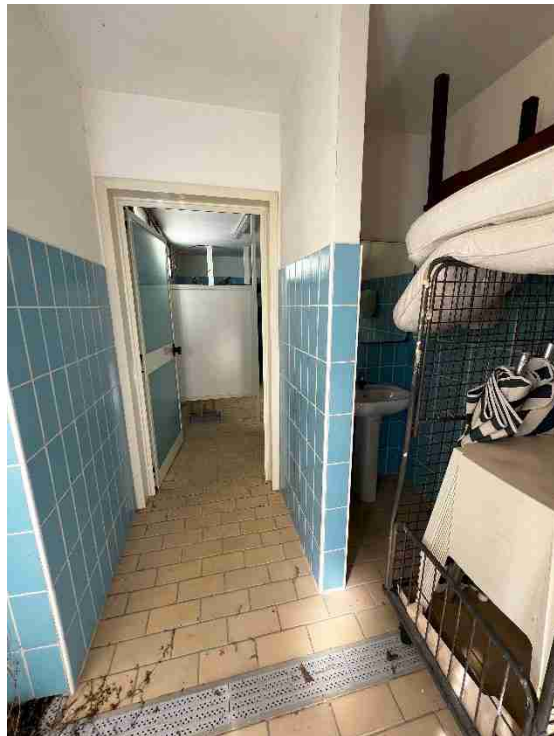
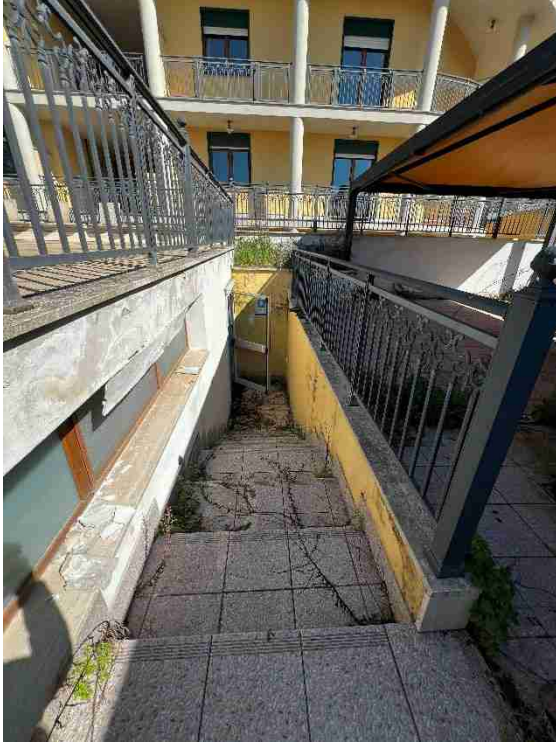
**Piscina e area annessa**

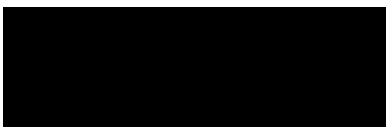




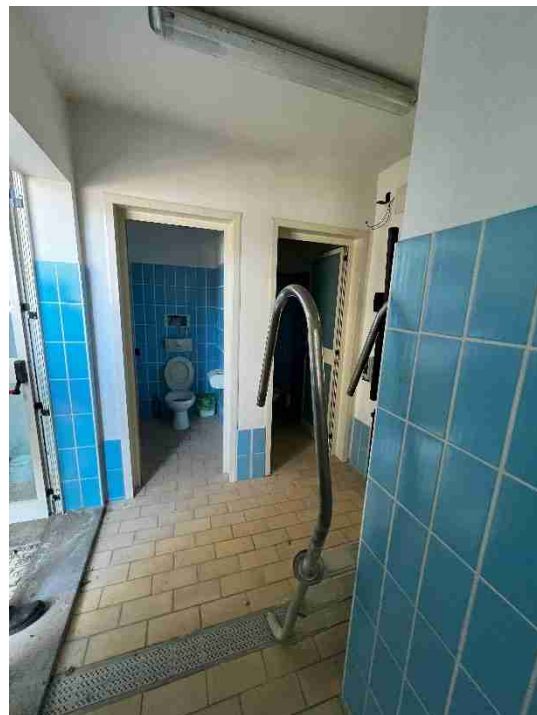
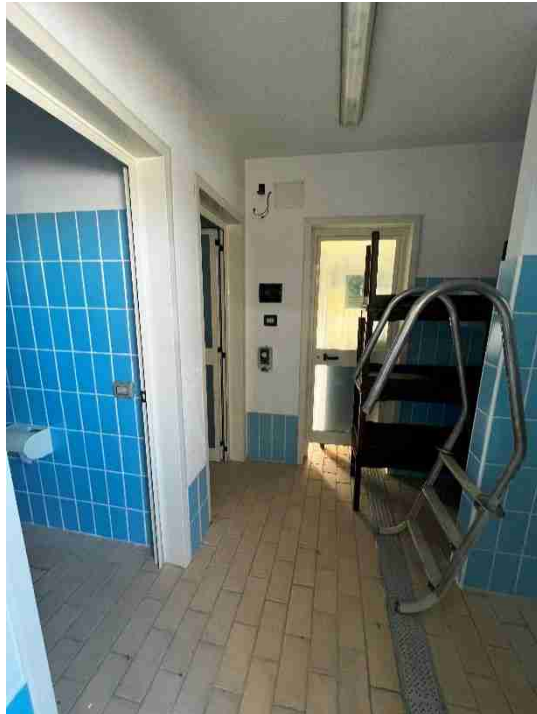
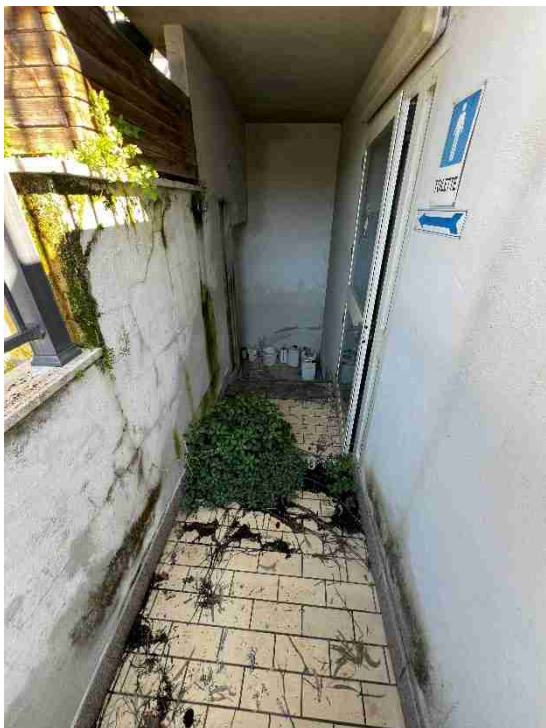


**Spogliatoi lato destro**



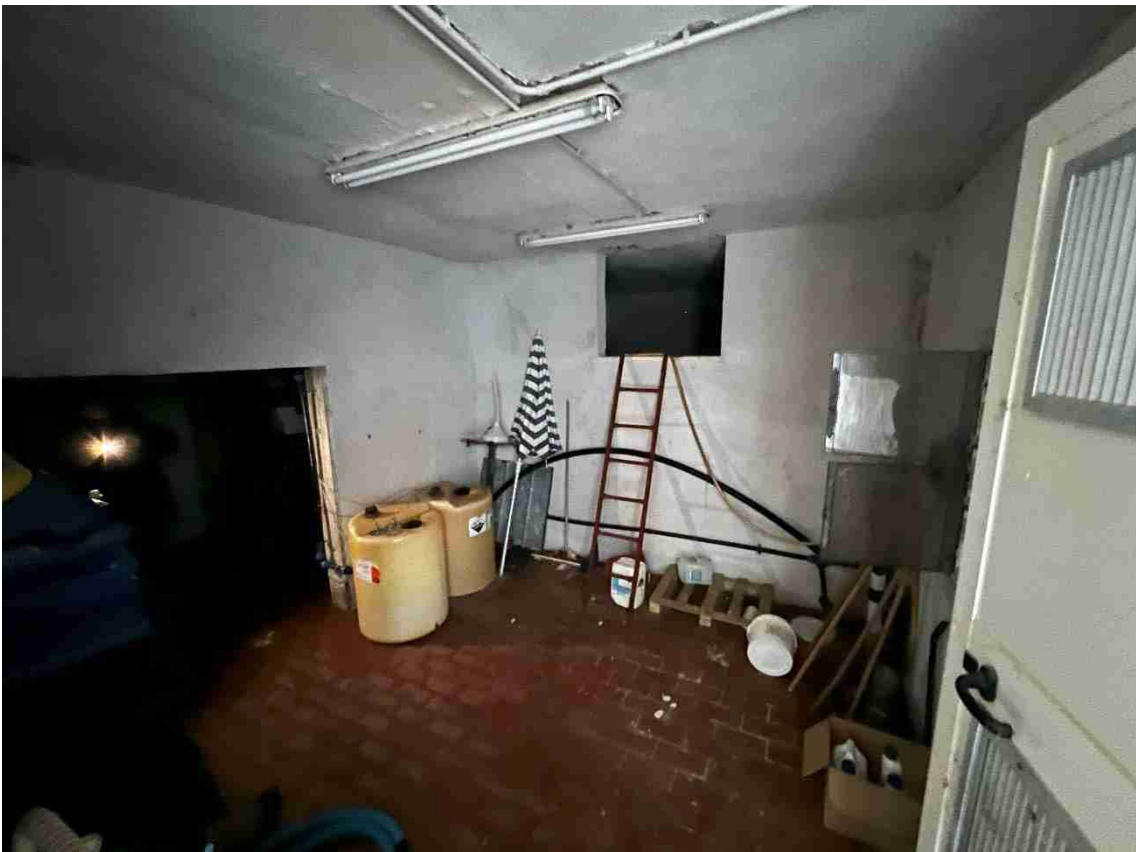


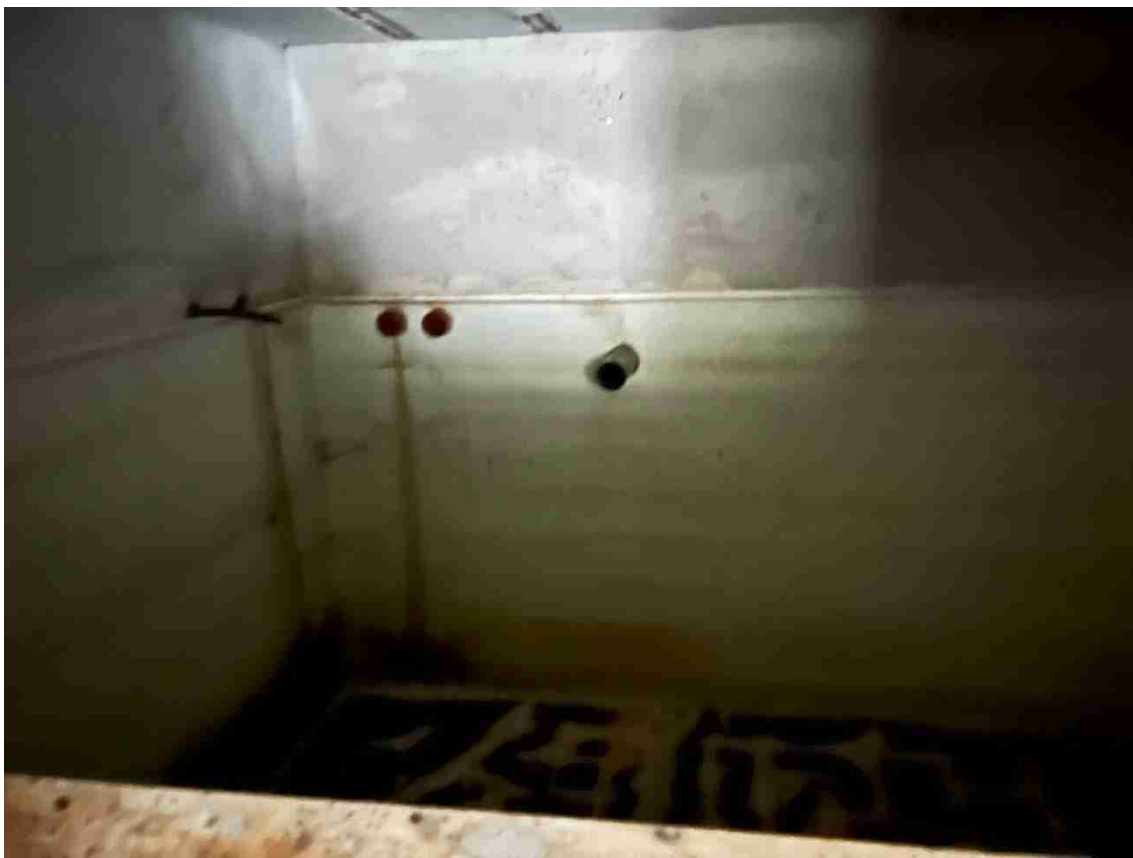
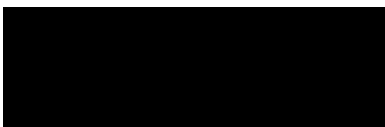
### Spogliatoi lato sinistro



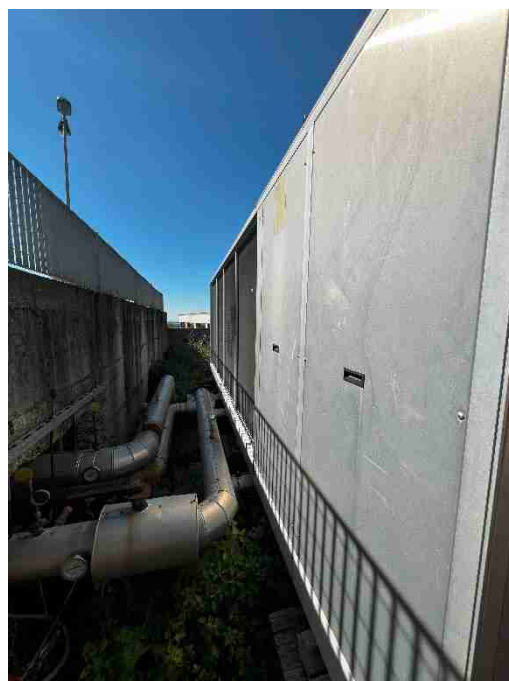


### Locali tecnici Piscina





**Unità impiantistiche presenti nell'area di cui accertare funzione e proprietà**

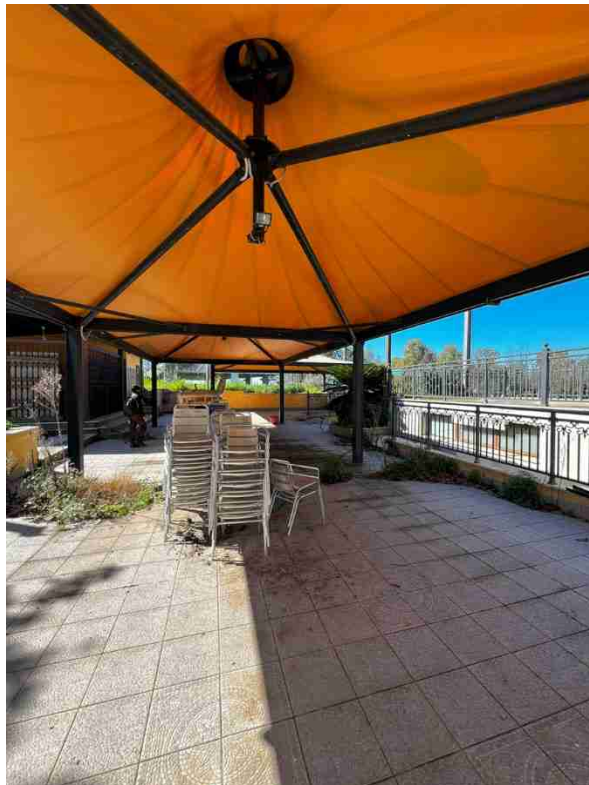




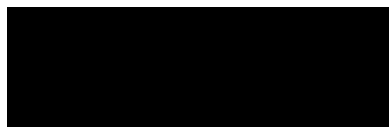
### Tettoia priva di titolo



### Tendostrutture







## 12. Stima: Quadro riepilogativo e Lotti

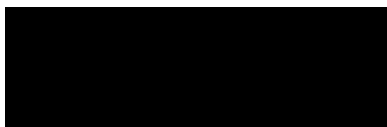
### 12.1. Quadro riepilogativo

Le stime eseguite per ciascuna u.i., hanno dato i seguenti valori:

Descrizione destinazione e usi attuali	Riferimenti Catastali			Dati Catastali			Sup. Comm.	Stima
	Fog.	Part.	Sub.	Zona cens.	Piano	Cat.	Mq.	€
Ufficio / Ex Portineria	312	358	16	1	T	A10	18,0	18.000,00
Sala Congressi con portico	312	358	17	1	T	C1	360,0	320.000,00
Sala ristorante / Negozio	312	358	18	1	T	C1	120,0	156.000,00
Negozio	312	358	19	1	T	C1	35,0	41.000,00
Ufficio	312	358	20	1	T	A10	49,0	64.000,00
Ufficio	312	358	37	1	1	A10	77,0	90.000,00
App. / Monocale	312	358	49	1	2	A2	35,0	61.000,00
Appartamento	312	358	50	1	2	A2	59,0	103.000,00
Appartamento	312	358	51	1	2	A2	53,0	93.000,00
App. / Monocale	312	358	52	1	2	A2	42,0	73.000,00
Appartamento	312	358	53	1	2	A2	55,0	88.000,00
Appartamento	312	358	54	1	2	A2	55,0	88.000,00
Appartamento	312	358	55	1	2	A2	54,0	86.000,00
Appartamento	312	358	56	1	2	A2	55,0	88.000,00
Appartamento	312	358	57	1	2	A2	85,0	140.000,00
Appartamento	312	358	58	1	2	A2	85,0	136.000,00
Appartamento	312	358	59	1	2	A2	52,0	83.000,00
Appartamento	312	358	60	1	2	A2	53,0	85.000,00
Magazzino	312	358	61	1	T	C2	30,0	10.000,00
Bar	312	358	62	1	T	C1	23,0	38.000,00
Piscina	312	358	505	1	S1-T	D6		133.000,00
<b>Valore totale</b>								<b>1.994.000,00</b>

### 12.2. Divisione in lotti

Le uu.ii. in questione potrebbero essere **oggetto di vendita singola o in lotti** secondo le seguenti **quattro ipotesi**.



### Ipotesi 1

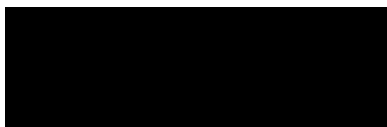
Ogni u.i. costituisce un lotto singolo, fatti salvi i tre lotto derivanti da accorpamenti delle uu.ii. fra loro funzionali tra loro:

- Ufficio/Ex Portineria con Sala Congressi (sub. 16 e sub. 17)
- Sala ristorante con Negozio (sub. 18 e sub. 19)
- Bar con Piscina (sub. 62 con sub. 505)

Pertanto, i valori di vendita sarebbero i seguenti:

### Ipotesi 1 – Vendita delle singole uu.iii.

	Descrizione destinazione e usi attuali	Riferimenti Catastali			Dati Catastali			Sup. Comm.	Immobili da vendere in lotti
		Fog.	Part.	Sub.	Zona cens.	Piano	Cat.	Mq.	€
L.1	Ufficio / Ex Portineria	312	358	16	1	T	A10	18,0	338.000,00
	Sala Congressi con portico	312	358	17	1	T	C1	360,0	
L2	Sala ristorante / Negozio	312	358	18	1	T	C1	120,0	197.000,00
	Negozio	312	358	19	1	T	C1	35,0	
L3	Ufficio	312	358	20	1	T	A10	49,0	64.000,00
L4	Ufficio	312	358	37	1	1	A10	77,0	90.000,00
L5	App. / Monolocale	312	358	49	1	2	A2	35,0	61.000,00
L6	Appartamento	312	358	50	1	2	A2	59,0	103.000,00
L7	Appartamento	312	358	51	1	2	A2	53,0	93.000,00
L8	App. / Monolocale	312	358	52	1	2	A2	42,0	73.000,00
L9	Appartamento	312	358	53	1	2	A2	55,0	88.000,00
L10	Appartamento	312	358	54	1	2	A2	55,0	88.000,00
L11	Appartamento	312	358	55	1	2	A2	54,0	86.000,00
L12	Appartamento	312	358	56	1	2	A2	55,0	88.000,00
L13	Appartamento	312	358	57	1	2	A2	85,0	140.000,00
L14	Appartamento	312	358	58	1	2	A2	85,0	136.000,00
L15	Appartamento	312	358	59	1	2	A2	52,0	83.000,00
L16	Appartamento	312	358	60	1	2	A2	53,0	85.000,00
L17	Magazzino	312	358	61	1	T	C2	30,0	10.000,00
L18	Bar	312	358	62	1	T	C1	23,0	171.000,00
	Piscina	312	358	505	1	S1-T	D6		
<b>Valore totale</b>									<b>1.994.000,00</b>



## Ipotesi 2

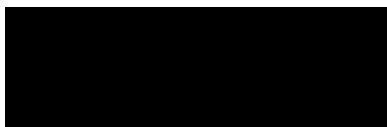
Si possono ipotizzare tre lotti:

- Lotto 1, costituito da tutte le uu.ii. con destinazione non residenziale
- Lotto 2, costituito da tutte le u.ii. con destinazione residenziale
- Lotto 3, costituito dall'area piscina a servizi e fabbricati annessi

Pertanto, i valori di vendita sarebbero i seguenti:

### Ipotesi 2 – Vendita in tre lotti

	Descrizione destinazione e usi attuali	Riferimenti Catastali			Dati Catastali			Sup. Comm.	Immobili da vendere in lotti
		Fog.	Part.	Sub.	Zona cens.	Piano	Cat.	Mq.	€
L.1	Ufficio / Ex Portineria	312	358	16	1	T	A10	18,0	699.000,00
	Sala Congressi con portico	312	358	17	1	T	C1	360,0	
	Sala ristorante / Negozio	312	358	18	1	T	C1	120,0	
	Negozio	312	358	19	1	T	C1	35,0	
	Magazzino	312	358	61	1	T	C2	30,0	
	Ufficio	312	358	20	1	T	A10	49,0	
	Ufficio	312	358	37	1	1	A10	77,0	
L.2	App. / Monocale	312	358	49	1	2	A2	35,0	1.124.000,00
	Appartamento	312	358	50	1	2	A2	59,0	
	Appartamento	312	358	51	1	2	A2	53,0	
	App. / Monocale	312	358	52	1	2	A2	42,0	
	Appartamento	312	358	53	1	2	A2	55,0	
	Appartamento	312	358	54	1	2	A2	55,0	
	Appartamento	312	358	55	1	2	A2	54,0	
	Appartamento	312	358	56	1	2	A2	55,0	
	Appartamento	312	358	57	1	2	A2	85,0	
	Appartamento	312	358	58	1	2	A2	85,0	
	Appartamento	312	358	59	1	2	A2	52,0	
L.3	Bar	312	358	62	1	T	C1	23,0	171.000,00
	Piscina	312	358	505	1	S1-T	D6		
<b>Valore totale</b>								<b>1.994.000,00</b>	



### Ipotesi 3

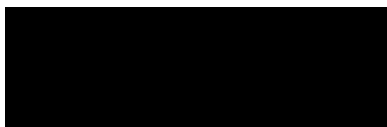
Si possono ipotizzare due lotti

- Lotto 1, costituito da tutte le uu.ii. con destinazione residenziale
- Lotto 3, costituito dall'area piscina a servizi e fabbricati annessi e da tutte le uu.ii. con destinazione non residenziale

Pertanto, i valori di vendita sarebbero i seguenti:

#### Ipotesi 3 – Vendita in due lotti

	Descrizione destinazione e usi attuali	Riferimenti Catastali			Dati Catastali			Sup. Comm.	Immobili da vendere in lotti
		Fog.	Part.	Sub.	Zona cens.	Piano	Cat.	Mq.	€
L1	App. / Monocale	312	358	49	1	2	A2	35,0	1.124.000,00
	Appartamento	312	358	50	1	2	A2	59,0	
	Appartamento	312	358	51	1	2	A2	53,0	
	App. / Monocale	312	358	52	1	2	A2	42,0	
	Appartamento	312	358	53	1	2	A2	55,0	
	Appartamento	312	358	54	1	2	A2	55,0	
	Appartamento	312	358	55	1	2	A2	54,0	
	Appartamento	312	358	56	1	2	A2	55,0	
	Appartamento	312	358	57	1	2	A2	85,0	
	Appartamento	312	358	58	1	2	A2	85,0	
	Appartamento	312	358	59	1	2	A2	52,0	
	Appartamento	312	358	60	1	2	A2	53,0	
L2	Ufficio / Ex Portineria	312	358	16	1	T	A10	18,0	870.000,00
	Sala Congressi con portico	312	358	17	1	T	C1	360,0	
	Sala ristorante / Negozio	312	358	18	1	T	C1	120,0	
	Negozio	312	358	19	1	T	C1	35,0	
	Magazzino	312	358	61	1	T	C2	30,0	
	Ufficio	312	358	20	1	T	A10	49,0	
	Ufficio	312	358	37	1	1	A10	77,0	
	Bar	312	358	62	1	T	C1	23,0	
	Piscina	312	358	505	1	S1-T	D6		
<b>Valore totale</b>								<b>1.994.000,00</b>	

**Ipotesi 4**

Si ipotizza un lotto unico

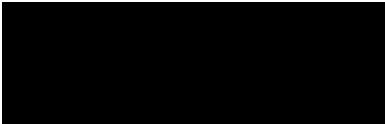
Pertanto, i valori di vendita sarebbero i seguenti:

**Ipotesi 4 – Vendita in lotto unico**

	Descrizione destinazione e usi attuali	Riferimenti Catastali			Dati Catastali			Sup. Comm.	Immobili da vendere in lotti
		Fog.	Part.	Sub.	Zona cens.	Piano	Cat.	Mq.	€
L.1	Ufficio / Ex Portineria	312	358	16	1	T	A10	18,0	
	Sala Congressi con portico	312	358	17	1	T	C1	360,0	
	Sala ristorante / Negozio	312	358	18	1	T	C1	120,0	
	Negozio	312	358	19	1	T	C1	35,0	
	Ufficio	312	358	20	1	T	A10	49,0	
	Ufficio	312	358	37	1	1	A10	77,0	
	App. / Monocale	312	358	49	1	2	A2	35,0	
	Appartamento	312	358	50	1	2	A2	59,0	
	Appartamento	312	358	51	1	2	A2	53,0	
	App. / Monocale	312	358	52	1	2	A2	42,0	
	Appartamento	312	358	53	1	2	A2	55,0	
	Appartamento	312	358	54	1	2	A2	55,0	
	Appartamento	312	358	55	1	2	A2	54,0	
	Appartamento	312	358	56	1	2	A2	55,0	
	Appartamento	312	358	57	1	2	A2	85,0	
	Appartamento	312	358	58	1	2	A2	85,0	
	Appartamento	312	358	59	1	2	A2	52,0	
	Appartamento	312	358	60	1	2	A2	53,0	
Magazzino	312	358	61	1	T	C2	30,0		
Bar	312	358	62	1	T	C1	23,0		
Piscina	312	358	505	1	S1-T	D6			
<b>Valore totale lotto unico</b>								<b>1.994.000,00</b>	

**Naturalmente, l'accorpamento in vendite più raggruppate presuppone che si applichi uno sconto crescente via via che l'accorpamento diventa più rilevante.** Ciò perché le vendite accorpate presuppongono un numero di possibili acquirenti via via più limitato ma, contestualmente, anche un risparmio nei tempi e nei costi di vendita.

**Pertanto, in funzione della scelta che verrà operata rispetto alle modalità di vendita in lotti, il sottoscritto si rende disponibile a supporto della curatela a individuare lo sconto eventualmente da applicarsi al singolo lotto.**



**Inoltre, è evidente che i lotti individuati nei 4 scenari possono anche essere oggetto di forme miste di vendita** (es. immobili residenziali venduti come singole uu.ii. e non residenziali e piscina tutti in unico lotto).

### 13. Attività del consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali presso i Catasti di Roma e Fiumicino
  - Planimetrie catastali
  - Visure storiche
  - Ricerca presso il catasto della documentazione storica
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 e Roma2
  - Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio
  - Acquisizione Annotazioni
- N. 3 Sopralluoghi presso l'immobile e rilievo dello stato dei luoghi
- Accesso agli atti presso il Comune di Fiumicino (n. 7 sopralluoghi) per visura ed estrazione di copie, in particolare presso:
  - gli archivi Permessi di Costruire,
  - gli archivi dell'Ufficio Condono Edilizio,
  - gli archivi agibilità;
- Contatti, telefonici e tramite mail, per l'accesso ai beni e l'acquisizione della documentazione
- Interlocuzioni con gli Uffici del Comune di Fiumicino per l'acquisizione degli Atti,

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 03 giugno 2025



## Allegati alla Relazione

Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n. 29 allegati individuati come di seguito:

- Allegato 1      Nomina del CTU da parte del Tribunale - 23.05.2024
- Allegato 2.a. – Permesso di Costruire n. 173/2003 del 30.07.2003
- Allegato 2.b. – Elaborato grafico PdC n. 173/2003 del 30.07.2003
- Allegato 2.c. – Selezione grafici residence PdC n. 173/2003 del 30.07.2003
- Allegato 3.a. – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 446-S-2006 del 14.11.2006
- Allegato 3.b. – Elaborato grafico Concessione Edilizia in Sanatoria n. 446-S-2006 del 09.11.2006
- Allegato 3.c. – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 446-S-2006, PEC con richiesta di chiarimenti del CTU al Comune di Fiumicino
- Allegato 3.d. – Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 446-S-2006, Moduli di richiesta, protocolli 75144 e 75150 del 10.12.2004
- Allegato 4.a. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Domanda
- Allegato 4.b. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Relazione Tecnica
- Allegato 4.c. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Relazione Giurata
- Allegato 4.d. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Elaborato grafico, Ante opera
- Allegato 4.e. – D.I.A. prot. 15238 del 09.03.2005, Elaborato grafico, Post opera
- Allegato 5.a. – D.I.A. prot. 28153 del 05.05.2006, Domanda
- Allegato 5.b. – D.I.A. prot. 28153 del 05.05.2006, Relazione Tecnica
- Allegato 5.c. – D.I.A. prot. 28153 del 05.05.2006, Elaborato grafico, Ante opera
- Allegato 5.d. – D.I.A. prot. 28153 del 05.05.2006, Elaborato grafico, Post opera
- Allegato 6. – Certificato di Agibilità 70/AG/2006 del 16.11.2006, copia del Registro del protocollo con data e firma del ritiro
- Allegato 7. – D.I.A. prot. 12845 del 14.02.2008, Domanda
- Allegato 8.a. – Visure Storiche Catastali Comune di Fiumicino
- Allegato 8.b. – Estratto di mappa catastale, foglio 312, part.IIa 358
- Allegato 8.c. – Planimetria Generale con individuazione dei Subalterni
- Allegato 8.d. – Planimetrie catastali degli immobili
- Allegato 9.a. - Elenco delle Formalità delle 21 uu.ii.
- Allegato 9.b. – Nota 1, Trascrizione delle proprietà
- Allegato 9.c. – Nota 2, Iscrizione Ipotecaria
- Allegato 10 – Decreto di Trasferimento del Tribunale di Civitavecchia, di altri immobili afferenti al complesso denominato *residence* del 18.10.2022
- Allegato 11.a. – PRG Comune di Fiumicino, stralcio della Zonizzazione
- Allegato 11.b. – PRG Comune di Fiumicino, stralcio delle NTA