

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Fallimento

n. 28/2020 - Giudice Delegato: Dott. Andrea BARZELLOTTI

Curatore Avv. Andrea Nocera

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 - katia.merli@pec.ording.roma.it - k.merli@libero.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497

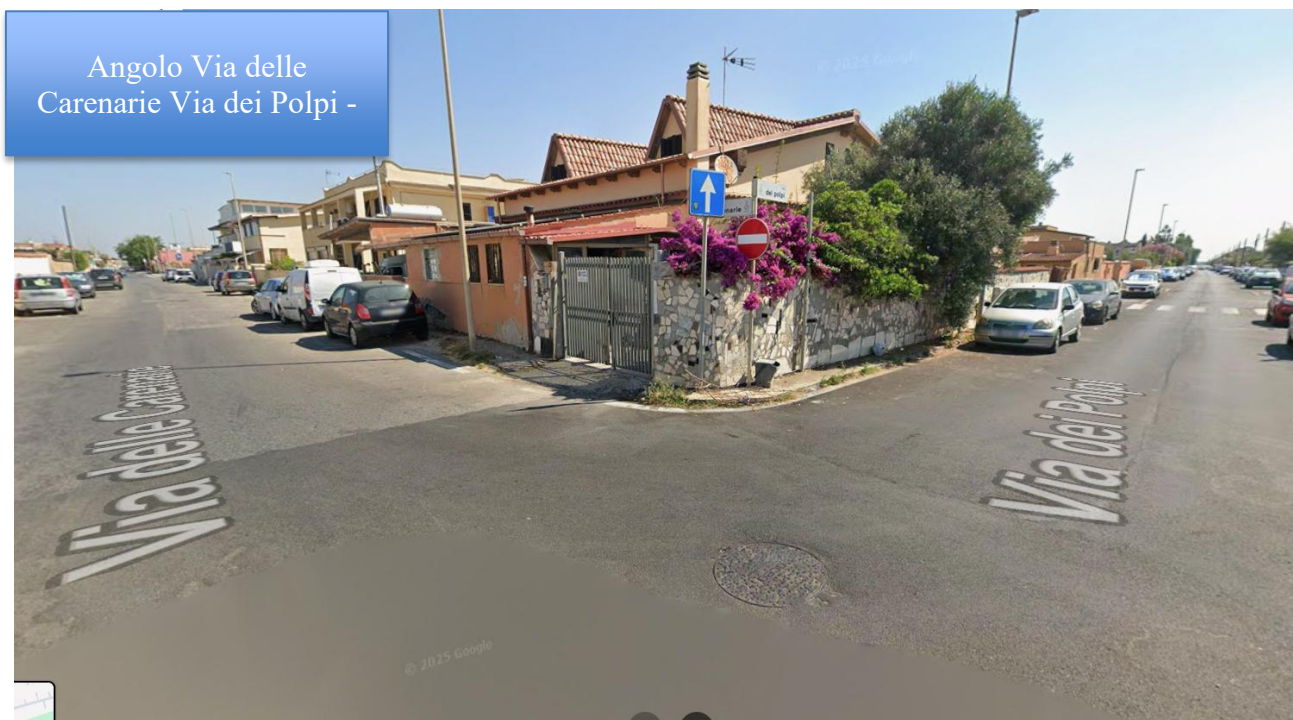
PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 27.05.2025 dal Giudice delegato Dott. Andrea Barzellotti. Dopo aver effettuato i sopralluoghi tecnici, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, e ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.

QUESITI POSTI stima dei beni costituiti da::

Immobili in Fiumicino (Rm) località Focene Via delle Carenarie 22-24/ Via dei Polpi n 152 costituiti da:

1. Abitazione Via delle Carenarie n. 22 Fg. 728 P.Ila 1206 Sub 2-5 Piano terra
2. Deposito Via dei Polpi n. 152 Fg. 728 P.Ila 1206 Sub. 7 Piano terra
3. Negozio Via delle Carenarie n. 24 Fg. 728 P.Ila 1206 Sub. 4
4. Abitazione Via dei Polpi n. 152 Fg. 728 P.Ila 1206 Sub. 503-504
5. Abitazione Via delle Carenarie Fg. 728 P.Ila 1206 Sub. 505-506



DATI CATASTALI

Gli Immobili sono allibrati presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
728	1206	2 5	2	A/4	4	4 vani	Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte: 64 mq	€ 423,49	VIA DELLE CARENARIE 22 PIANO TERRA
728	1206	7	2	C/2	3	32 Mq		€ 87,59	VIA DEI POLPI 127 PIANO TERRA
728	1206	4	2	C/1	7	56 Mq		€1275,44	VIA DELLE CARENARIE 24 PIANO TERRA
728	1206	503 504	2	A/4	4	7,5 vani	Totale: 156 mq Totale escluse aree scoperte: 137 mq	€ 794,05	VIA DEI POLPI 152 INTERNO 1 PIANO TERRA
728	1206	505 506	2	A/4	4	6,5 vani	Totale: 129 mq Totale escluse aree scoperte: 119 mq	€ 688,18	VIA DEI POLPI 152 INTERNO 2 PIANO TERRA VIA DELLE CARENARIE 22 INTERNO 2 PIANO PRIMO

Sono stati estratti i seguenti documenti allegati alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante:

Estratto di mappa; visure storiche catastali sia dal Comune di Roma che dal Comune di Fiumicino; elaborato planimetrico; planimetrie catastali.

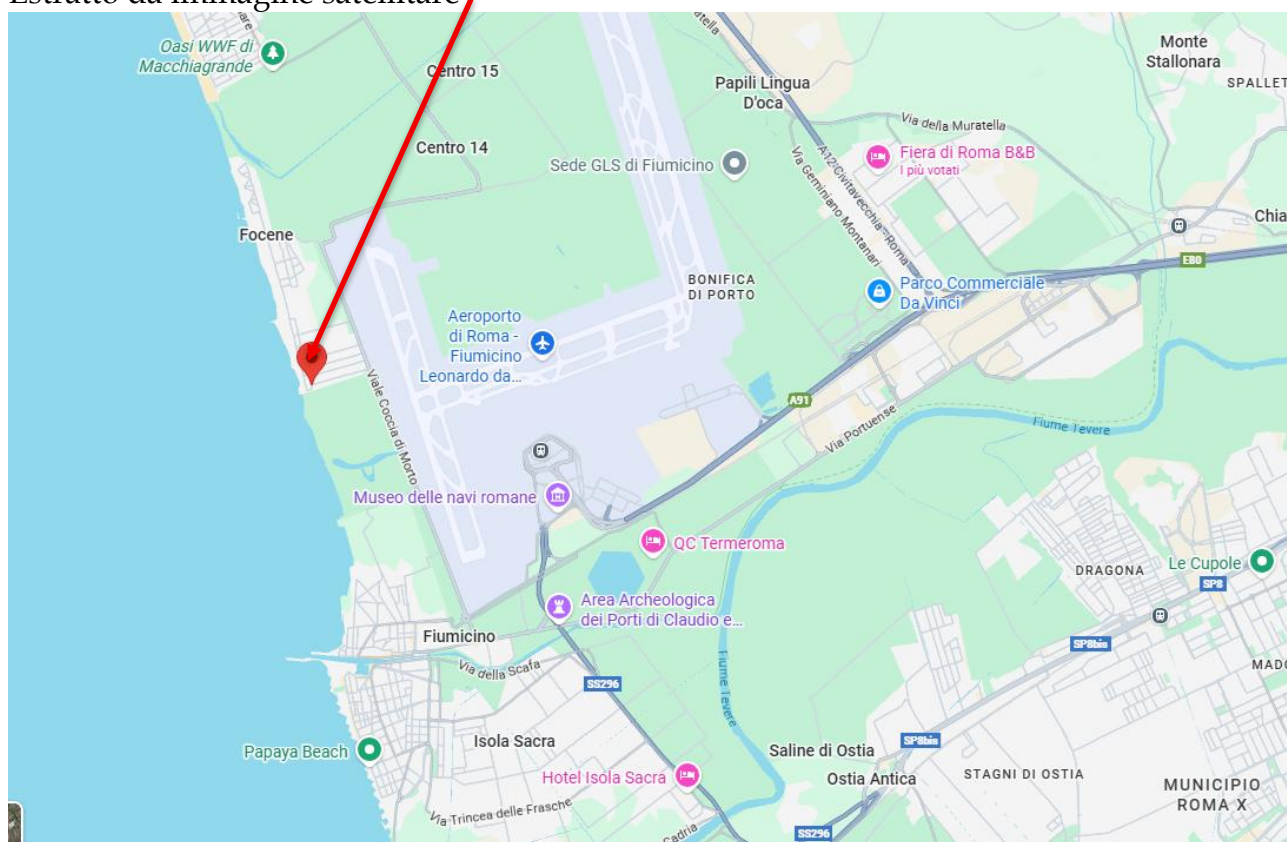
Dall'analisi della documentazione catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Gli immobili sono inseriti nella mappa catastale.
- Gli immobili sono catastalmente intestati [] quota 1/9; [] quota 1/9; [] quota 6/9; [] 1/9.
- E' presente in banca dati l'elaborato planimetrico dal quale si evince la distribuzione dei subalterni all'interno della P.la 1206, ma non è esattamente conforme allo stato dei luoghi.
- Sono presenti in banca dati le planimetrie degli immobili ma non sono conformi allo stato dei luoghi come si specificherà nelle successive descrizioni dei singoli subalterni.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel Comune di Fiumicino in località Focene nell'area compresa tra l'Aeroporto Leonardo Da Vinci e la frazione di Fregene. La zona è caratterizzata da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale edificati per lo più in assenza di titoli edilizi e poi oggetto di sanatorie, pertanto, lo sviluppo dell'area risulta caratterizzato da una certa disomogeneità degli edifici, la maggior parte ricadenti nella tipologia di fabbricati unifamiliari o plurifamiliari di piccole dimensioni. La zona è servita da infrastrutture viarie ed è servita all'Autostrada A91 Roma-Fiumicino e dal parco Commerciale Da Vinci oltre i principali servizi; la zona non è ben servita da trasporto pubblico ed è zona svantaggiata per la vicinissima presenza dell'aeroporto. Si evidenzia inoltre che la zona è soggetta a periodici allagamenti a causa dell'inadeguatezza della rete fognaria.

Estratto da immagine satellitare



Stralcio estratto di mappa



All'interno della P.lla 1206 ricadono i subalterni oggetto di stima:

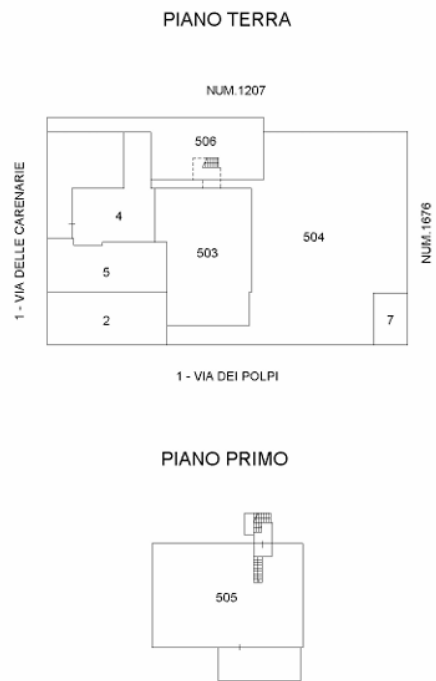
Sub 2 graffato con Sub 5,
Sub 7,
Sub 4,
Sub 503 graffato con Sub 504,
Sub 505 graffato con Sub 506.

Si inserisce di seguito il dettaglio dell'identificazione dell'area del fabbricato e dell'elaborato planimetrico.

Area del fabbricato



Stralcio elaborato planimetrico relativo alla Particella 1206



Abitazione Via dei Polpi 152 - Fg. 728 P.IIa 1206 Sub 503 - 504 Piano Terra

L'appartamento è allibrato presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
728	1206	503 504	2	A/4	4	7,5 vani	Totale: 156 mq Totale escluse aree scoperte: 137 mq	€ 794,05	VIA DEI POLPI 152 INTERNO 1 PIANO TERRA

L'appartamento Sub 503 dotato di corte esclusiva Sub 504 si sviluppa al piano terra con accesso diretto da Via dei Polpi n. 152. L'appartamento è composto da una zona di ingresso vetrata, un soggiorno una cucina due bagni, due camere da letto, uno studio e un ripostiglio. L'area esterna è recintata con recinzione in muratura e accesso con cancello in ferro, l'area esterna è parzialmente pavimentata, all'interno dell'area giardinata è presente un ripostiglio in muratura e un gazebo in struttura metallica con muretti di recinzione. L'edificio è realizzato in muratura portante intonacato e tinteggiato con rifiniture di scarsa qualità e disomogenee tra di loro, sono presenti infissi in alluminio e legno e grate in ferro. L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognante comunale e dotato di riscaldamento autonomo con caldaia indipendente, della quale non è stato reperito il libretto di uso e manutenzione. Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente con anche la presenza di lesioni sull'intonaco e distacco della tinteggiatura. Le rifiniture interne sono quelle relative all'epoca di costruzione circa 1980.

CONFINI:

L'appartamento confina con Via dei Polpi, Sub 6 Sub 4 Sub 5.

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Sub 503- 504 Tot = 156 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione residenziale	137 mq	1	137 mq
Area esterna	372 mq	0,1 sup. appartamento +0,02 superficie eccedente la superficie dell'appartamento	14 +5= 19 mq

Tot = 156 mq

L'immobile è stato edificato abusivamente e successivamente sanato con condono edilizio mediante domanda presentata al protocollo 0100469/87 e con Concessione in Sanatoria rilasciata a in data 05.01.1998 per una superficie totale di 272,50 mq (tale superficie comprende anche i Subalterni che verranno descritti in seguito). Risulta inoltre essere stata presentata una SCIA in data 14.02.2012 dove la porzione di immobile oggetto di stima risulta graficata in conformità allo stato dei luoghi e conforme alla planimetria catastale.

L'immobile rispetto al titolo edilizio è difforme per la presenza del ripostiglio in muratura nell'area di corte (realizzato in assenza di titolo edilizio) e perché l'area di corte è parzialmente occupata dall'ampliamento realizzato nel Sub 7, sono inoltre presenti delle tettoie di accesso all'abitazione che non risultano graficate nei titoli edilizi. Tali difformità non possono essere sanate pertanto si stima in € 20.000,00 il ripristino per la demolizione del ripostiglio nell'area giardinata e per la demolizione degli ampliamenti realizzati nel Sub 7 e per la messa in pristino del Sub 7 che da magazzino è stato trasformato in abitazione con accesso sia dall'interno della corte Sub 4 che da Via dei Polipi con cancelletto adiacente al civico 152.

Magazzino Via dei Polipi 152 - Fg. 728 P.IIa 1206 Sub 7 Piano Terra

Il magazzino è allibrato presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
728	1206	7	2	C/2	3	32 Mq		€ 87,59	VIA DEI POLIPI 127 PIANO TERRA

Il magazzino in Via dei Polipi 152 catastalmente con toponomastica errata in quanto viene riportato il civico n. 127 all'interno della visura catastale, è un locale che ha un accesso interno dall'area giardinata Sub504, ma anche accesso direttamente dalla Via dei Polipi all'altezza del civico 152 tramite cancelletto in ferro che porta ad una tettoia che insiste nel Sub 504 e dalla quale si accede al locale che da magazzino è stato trasformato in abitazione, dotato di wc, cucina e camera da letto con una superficie di 32 mq in difformità da quanto si ricava dalla documentazione del condono edilizio e dalla planimetria catastale, infatti il locale doveva sviluppare 19,80 mq e non 32 mq. Si evidenzia che anche catastalmente viene riportata come superficie catastale 32 mq. Tali abusi (ampliamento e cambio di destinazione d'uso) non possono essere sanati e pertanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio, come da importi già indicati.

Il magazzino ha una struttura in muratura, dotato anche di finestre che affacciano anche su Via dei Polipi, è allacciato ai servizi idrico ed elettrico e alla rete fognaria comunale.

Questo magazzino è stato condonato insieme all'immobile appartamento sub. 503-504 mediante concessione in sanatoria 05.01.1998.

Per tale Subalterno è inoltre necessario ripresentare la planimetria catastale con esatta indicazione dei confini e superfici in conformità al titolo edilizio in sanatoria, dovrà inoltre essere variata la toponomastica. Per la variazione catastale si preventivano € 600,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

CONFINI:

Il magazzino confina con Via dei Polipi Sub 504 per due lati

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Sub 7 Tot = 6 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione residenziale	19,80 mq	0,3	6 mq

Tot = 6 mq

Abitazione Via delle Carenarie 22 - Fg. 728 P.la 1206 Sub 2- 5 Piano Terra

L'appartamento è allibrato presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
728	1206	2 5	2	A/4	4	4 vani	Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte: 64 mq	€ 423,49	VIA DELLE CARENARIE 22 PIANO TERRA

L'appartamento Sub 5 dotato di corte esclusiva Sub 2 si sviluppa al piano terra con accesso diretto da Via delle Carenarie al civico n. 22. L'appartamento è composto da un'area esterna pavimentata, una zona di ingresso vetrata ampliata in assenza di autorizzazioni, da una cucina, un wc e due camere da letto di cui una di 12 mq realizzata fuori dalla sagoma dell'appartamento e ricadente all'interno del subalterno adiacente Sub 4, mediante un varco nella muratura e la delimitazione della stanza tramite tramezzi. L'edificio è realizzato in muratura portante intonacato e tinteggiato con rifiniture di scarsa qualità e disomogenee tra di loro, sono presenti infissi in alluminio e legno e grate in ferro. L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognante comunale e dotato di riscaldamento autonomo con caldaia indipendente, della quale non è stato reperito il libretto di uso e manutenzione. Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente con anche la presenza di lesioni sull'intonaco e distacco della tinteggiatura.

CONFINI:

L'appartamento confina con Via delle Carenarie, Sub. 4, Sub 503.

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Sub 5- 2 Tot = 70mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione residenziale	64 mq	1	64 mq
Area esterna	63 mq	0,1	6

Tot = 70 mq

Si evidenzia che nel calcolo della superficie ragguagliata non si è tenuto conto degli abusi che dovranno essere ripristinati.

L'immobile è stato edificato abusivamente e successivamente sanato con condono edilizio mediante domanda presentata al protocollo 0100469/87 e con Concessione in Sanatoria rilasciata a in data 05.01.1998.

L'immobile rispetto al titolo edilizio è difforme ed è difforme anche dalla planimetria catastale per la presenza della chiusura di una porzione dell'area esterna e per l'ampliamento della camera realizzato all'interno del Sub 4. Tali difformità non possono essere sanate e si stima in € 14.000,00 il ripristino per la demolizione della stanza realizzata all'interno del Sub 4 e per la demolizione della chiusura di una porzione dell'area esterna.

Sarà necessario ripresentare la planimetria catastale con la corretta indicazione dei confini che si stima in € 600,00 .

Negozio Via delle Carenarie 24 – Fg. 728 P.Ila 1206 Sub 4 Piano Terra

Il negozio è allibrato presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
728	1206	4	2	C/1	7	56 Mq	79 mq	€1275,44	VIA DELLE CARENARIE 24 PIANO TERRA

Il negozio Sub 4 si sviluppa al piano terra con accesso diretto da Via delle Carenarie al civico n. 24. Il negozio è composto da un'area esterna coperta da tettoia, un locale commerciale suddiviso in due ambienti dotato di bagno e antibagno e un locale deposito che ha accesso solamente dal Sub 504 ovvero dall'area giardinata esclusiva del Sub 503. Inoltre, il locale negozio si vede sottratta la superficie che è stata inglobata nel Sub 2-5. L'edificio è realizzato in muratura portante intonacato e tinteggiato con rifiniture di scarsa qualità e disomogenee tra di loro, sono presenti infissi in alluminio. L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognante comunale. Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo è necessaria manutenzione per renderlo utilizzabile.

CONFINI:

Il negozio confina con Via delle Carenarie, Sub. 2 , Sub 503.

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Sub 4 Tot = 72mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Negozio	50 mq	1	50 mq
Veranda	53 mq	0,3	16
Deposito	52	0,3	7

Tot = 72 mq

Si evidenzia che nel calcolo della superficie ragguagliata non si è tenuto conto degli abusi che hanno sottratto una porzione di superficie a questo immobile e che sono stati già valutati come opere da ripristinare.

Il calcolo della superficie ragguagliata differisce dalla superficie catastale che riporta 79 mq in luogo di 72 mq.

L'immobile è stato edificato abusivamente e successivamente sanato con condono edilizio mediante domanda presentata al protocollo 0100469/87 e con Concessione in Sanatoria rilasciata a in data 05.01.1998.

L'immobile rispetto al titolo edilizio è difforme ed è difforme anche dalla planimetria catastale per l'accesso del locale magazzino solamente dal Sub 504 e per l'ampliamento della camera realizzato all'interno del Sub 2 con superficie sottratta al Sub 4 . Tali difformità non possono essere sanate e si stima in € 1.000,00 il ripristino dell'accesso al magazzino dall'interno del Sub 4; per la demolizione della stanza realizzata all'interno del Sub 4 sono stati già conteggiati gli importi per la sistemazione del Sub 2. Sarà inoltre necessario

ripresentare la planimetria catastale con la corretta indicazione dei confini. Per la presentazione della planimetria si stimano € 600,00.

Abitazione Via dei Polpi 152 int. 2- Fg. 728 P.IIa 1206 Sub 505 - 506 Piano Terra - Piano primo

L'appartamento è allibrato presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
728	1206	505 506	2	A/4	4	6,5 vani	Totale: 129 mq Totale escluse aree scoperte: 119 mq	€ 688,18	VIA DEI POLPI 152 INTERNO 2 PIANO TERRA VIA DELLE CARENARIE 22 INTERNO 2 PIANO TERRA

L'appartamento Sub 505 dotato di corte esclusiva Sub 506 si sviluppa, al piano terra la corte e al piano primo l'appartamento con accesso da Via delle Carenarie e da Via dei Polpi n. 152 attraverso il Sub 504 corte dell'appartamento Sub 503. L'appartamento è composto da un'area esterna mattonata al piano terra, da una scala di accesso al piano primo dove si sviluppa l'abitazione mansardata composta da un soggiorno, una cucina, due bagni due camere e un terrazzo a livello. L'area esterna è recintata con recinzione in muratura. L'edificio è realizzato in muratura portante intonacato e tinteggiato con rifiniture di scarsa qualità e disomogenee tra di loro, sono presenti infissi in alluminio e legno. L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognante comunale e dotato di riscaldamento autonomo con caldaia indipendente, della quale non è stato reperito il libretto di uso e manutenzione. Lo stato di manutenzione e conservazione internamente è buono.

CONFINI:

L'appartamento confina con affaccio su area giardinata, scale, affaccio su via dei Polipi

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Sub 506-507 Tot = 135 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata
Abitazione residenziale	119 mq	1	119 mq
terrazzo	28,32 mq	0,25	7 mq
Area esterna	91 mq	0,1	9

Tot = 135 mq

Si evidenzia che nella visura catastale nella superficie esterna non è stata considerata la superficie del terrazzo e pertanto la superficie catastale calcolata è maggiore di quella inserita nella visura catastale.

L'immobile è stato edificato con PDC 60/2011 del 08.04.2011 con fine lavori del 14.02.2012, Risulta inoltre essere stata presentata una SCIA in data 14.02.2012.

L'immobile rispetto al titolo edilizio è conforme ed è conforme anche all'accatastamento.

Schema riepilogativo superfici ragguagliate di tutti gli immobili oggetto di stima

Descrizione porzioni	Destinazione	Superfici ragguagliate
Sub 503 504	abitazione	156 mq
Sub 7	deposito	6 mq
Sub 2 -5	abitazione	70 mq
Sub 4	negozio	72 mq
Sub 506-507	abitazione	135 mq

ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

Il complesso immobiliare ricade all'interno della Tav. 23 /373 del PTPR della Regione Lazio in zona non vincolata.

Non risultano usi civici nel territorio del Comune di Fiumicino.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del primo semestre dell'anno 2025 (ultimo semestre pubblicato) per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Suburbana Focene Fiumicino; Codice di Zona: E3; Microzona Catastale: 0; Destinazione: **Abitazioni**, per la destinazione commerciale nella zona Focene non sono pubblicati dati in quanto è un'area con scarsa attività commerciale, pertanto sono stati presi come riferimento i valori delle zone limitrofe

Prezzi medi di vendita (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

Abitazioni 1.600 / 2.400

Commerciale 1400 / 2.000

Prezzi medi di affitto (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

6,5 / 9,5

8,5 / 12,5

Borsino immobiliare Valore medio di vendita per la tipologia 2 €/mq 1.960,00

Dalle indagini di mercato si evince che il valore medio di proposte di vendita è pari a 1.978,00

Si ritiene di adottare come base di partenza il valore al di €/mq 1.800,00 al di sotto dei valori medi.

Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo. Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici residenziali, si ritiene corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo medio di mercato rilevato.

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

TABELLA TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 – calcolo coefficiente di merito degli immobili -

FATTORI POSIZIONALI				
		+	-	NOTE
	Posizione relativa alla zona OMI		Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc	
	Normale			
	Ricercata	0,5		
x	Degradata		0,3	
	Servizi Pubblici		Poste, Ospedali, Scuole, Uffici Comunali, ecc	
	Vicini (< 300 m)	0,5		
x	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,3	
	Trasporti Pubblici		Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc	
	Vicini (< 300 m)	0,5		
x	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,5	
	Servizi Commerciali		Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti	
	Vicini (< 300 m)	0,1		
x	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,1	
	Verde Pubblico		Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc	
	Vicini (< 300 m)	0,1		

X	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)			
	Dotazione di parcheggi	Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici liberi		
	Normale			
x	Scarsa		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio				
	Stato Conservativo			
	In costruzione			
	Nuovo	20		
	Realizzato da 5 anni	5		
	Realizzato da 5 - 10 anni			
	Realizzato da 10 - 15 anni		5	
	Realizzato da 15 - 20 anni		10	
	Realizzato da 20 - 30 anni		20	
x	Realizzato da oltre 30 anni		30	
	Livello Manutentivo complessivo			
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
	Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
x	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
	Normali			
	Signorili	3		Spazi importanti, buona illuminazione, verde
x	Economiche		1	Spazi comuni minimi, vialetti mal illuminati, finiture approssimati
	Caratteristiche architettoniche			
X	Normali			El archit et eleganti, finiture prestigiose e scenografiche
	Distintive	1		El archit et creativi, uso accurato dei colori, prog illuminazione
	Prestigiose	3		
	Pertinenze Comuni			
x	Normali			
	Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
	Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate
	Androne			
	Normale			
	Distintivo	0,5		
	Prospicienza			
X	Normale			
	Di pregio	0,2		
	Degradata		0,5	
	Sicurezza			
X	Normale			
	Portierato	0,3		
	Vigilanza	0,5		

	Ascensore			
	Presente			
x	Assente (fattore per piano - 0,5)		0,5	
	Nr. Unità nel Fabbricato			
	1	3		
	2	1		
x	da 3 a 9			
	da 9 a 18		1	
	da 18 a 45		2	
	oltre 45		3	
	Piani fuori terra			
	1	1		
x	2	0,5		
	Oltre 2 (fattore x piano)		0,1	
	Destinazione prevalente del fabbricato			
X	Residenziale			
	Commerciale		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità				
	Livello manutentivo complessivo			
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
	Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
x	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
	Normali			Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti standard
	Signorili	3		Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti pregiati
x	Economiche		1	Pavimenti ceramica standard, sanitari a pavimento. Serramenti pvc
	Caratteristiche architettoniche			
X	Normali			Pianta volumi e geometrie semplici
	Distintive	1		Pianta volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi
	Prestigiose	3		Come sopra con cura dettagliata del particolare architettonico
	Piano nel caso di appartamento in condominio			
	Terra		0,1	
x	Terra con giardino	0,1		
	Mezzanino			
	Ultimo	0,2		
	Attico	0,5		
	N. Piani interni			
x	1	1		
	2			
	3		0,5	
	Più di 3 (fattore per piano)		0,3	
	Bagni e servizi			
X	Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca
	Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo

	Lavanderia	0,2		
	Ripostiglio	0,2		
Vista esterna				
x	Normale			
	Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti e colline
	Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione				
x	Normale			
	Ottima	1		Zona giorno Sud, zona notte est, servizi a nord, terrazze est
	Scadente		1	Zona giorno Nord, notte sud, servizi a sud, terrazze ovest
Luminosità				
x	Normale			(= 1/8 sup. int)
	Buona	0,5		(> 1/8 sup. int)
	Eccellente	1		(> 1/8 sup. int + solar design)
	Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int)
Impianti				
x	Economici		0,9	
	Normale			Risc. a pavimento, caldaia alto rendimento, SAT, citofono.
	Buoni	0,3		Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, predisposizione imp.
	Ottimi	0,5		Risc. a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati
	Di lusso	1		Scelte tecnologiche, estetiche, imp. Allarme, clima
Spazi interni				
x	Normali			
	Spaziosi	1		
	Ridotti		1	
Distribuzione interna				
X	Normale			
	Accurata	1		Quote che tengono conto degli spazi da arredare
	Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 38,2 % e pertanto il parametro K di ponderazione è $K = 1 - 0,382 = 0,618$.

Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore medio di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato (Agenzia del Territorio) che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Si ritiene di dover applicare questo parametro riduttivo per tutti i beni compreso anche l'appartamento di recente costruzione per tenere in debita considerazione il fatto che il bene è mansardato. Per il locale commerciale si ritiene corretto attestarsi sui valori minimi rilevati come base di partenza in quanto la zona non ha vocazione commerciale.

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato: $k = 0,618$ che porta il prezzo dell'immobile da €/mq 1.800,00 ad €/mq 1.112,40 al di sotto dei valori minimi OMI rilevati, tale valore

tiene in considerazione tutte le caratteristiche rilevate dei beni sia intrinseche che estrinseche, lo stato di vetustà, la necessità di manutenzione, le difformità edilizie che di fatto incidono sull'appetibilità sul mercato del bene.

Stima metodo sintetico comparativo

Sub 503 504

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

P_m = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.800,00

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,618

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 156 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_503\ 504} = € \ 173.534,40$$

Sub 7

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

P_m = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.800,00

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,618

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 6 x 0,3 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_7} = € \ 2002,32$$

Sub 2-5

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

P_m = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.800,00

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,618

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 72 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_2-5} = € \ 80.092,80$$

Sub 4

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

P_m = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.400,00

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,618

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 70 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_4} = € \ 77.868,00$$

Sub 506-507

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

P_m = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.800,00

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,618

S_c = superficie commerciale ragguagliata = 135 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_506\ 507} = € \ 150.174,00$$

Metodo del reddito

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.

Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, valori per immobili residenziali compresi fra un minimo del 4,5% ad un massimo del 5,5% (borsino immobiliare).

Quindi la ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. Per giungere allora ad un risultato abbastanza soddisfacente è necessario, e ciò in aderenza ad un metodo piuttosto raffinato, ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta si può, partendo dal saggio medio, determinare il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata la stima indiretta di tale tasso.

Tra i metodi indiretti per stimare il tasso di capitalizzazione viene adottato il metodo additivo, con il quale il tasso ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad un tasso medio. Viene utilizzato il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multipler), che rappresenta l'inverso del tasso ($GRM = 1/r$), mediante il quale le eventuali correzioni al tasso medio, positive e negative, possono essere applicate in modo linearmente proporzionale e simmetriche rispetto al valore medio del GRM.

- Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare in cui l'immobile oggetto di stima rientra (residenziale). Si assume quale saggio medio il valore medio rilevato dall'OMI per il settore residenziale nel 2° semestre del 2025 nella città di Fiumicino (pari al 4,5%). Si applica, quindi, l'approccio additivo del saggio medio. Considerate l'ubicazione dell'immobile in un centro urbano, la dinamicità dello specifico segmento di mercato, si ritiene congruo considerare un'oscillazione del saggio non superiore al punto percentuale, pertanto si ottiene: $r_{min} = 4,5\% - 1,5\% = 3\%$ $r_{max} = 4,5\% + 1,5\% = 6\%$

- Calcolo dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati sul mercato, i corrispondenti coefficienti GRM sono rispettivamente:

$GRM_{max} = 1/0,03 = 33,33$ $GRM_{min} = 1/0,06 = 16,66$.

Quindi il GRM medio di tale fascia di oscillazione è: $GRM_{medio} = (33,33 + 16,66)/2 = 25$

- Definizione della tabella delle massime aggiunte e detrazioni al GRM.

Per tener conto delle specificità dell'immobile, è possibile effettuare sul GRM medio una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di), la sommatoria delle quali non può andare oltre il semi-intervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione:

$$\pm \Sigma I (\text{GRM}) \max = \pm (33,33 - 16,66) / 2 = \pm 8,335$$

Costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni apportate al GRM. Innanzitutto occorre definire la tabella delle massime aggiunte e detrazioni e solo successivamente si procede alla individuazione delle influenze effettive riferite all'immobile in esame.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,30	1,30
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	0,20
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,20	1,20
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	1,16	1,16
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.	0,40	0,40
	6	Età dell'edificio.	1,60	1,60
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,10	0,10
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,48	0,48
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,10	0,10
	10	Suscettibilità alla trasformazione	1,20	1,20
	11	Rischio legato al locatario.	0,59	0,59
		Somma delle influenze	8,33	8,33

Definita la tabella, si analizzano le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, esprimendo un giudizio rispetto alle analoghe caratteristiche medie riscontrate nell'ambito territoriale di riferimento, e si quantifica la loro incidenza sul GRM medio.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.		-0,73
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		-0,20
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,20	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.		-1,16
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.		-0,4
	6	Età dell'edificio.		-1,6
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,10	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti		-0,48
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,20	
	10	Suscettibilità alla trasformazione		-1,20
	11	Rischio legato al locatario.		-0,59
		Somma delle influenze	0,5	-6,36

Determinazione del GRM e del tasso lordo di capitalizzazione. Per quanto sopra $GRM = GRM_{medio} + \sum A_i - \sum D_i = 25 + 0,5 - 6,36 = 19,14$. Il saggio di capitalizzazione per l'immobile in oggetto sarà perciò pari a: $r = 1/GRM = 1/19,14 = 0,052$ pari a 5,2 %

La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente: $V = R / r$

V = Valore di Mercato

R = Reddito annuo lordo

r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

Calcolo delle spese:

vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 30 % del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	9 %
Spese di servizi	2%
Spese di improduttività	2 %
Spese di assicurazione	2 %
Spese di reintegrazione	2 %
Spese Amministrazione	4%
Spese di imposte	9 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito

Stima metodo del reddito

Sub 503 504

Prezzo affitto appartamento €/mq 6,5

Affitto mensile: $(6,5 \text{ €/mq} \times 156 \text{ mq}) = \text{€/mese } 1014,00$

Reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 12.355,59$

reddito annuo netto $\text{€ } 12.355,59 - 30\% = \text{€ } 8.648,91$

Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 5,2 % si ricava il valore dell'immobile:

$V = R / r = \text{€ } 8.648,91 / 0,052 = \text{€ } 166.325,25$

Valore del bene con il metodo del reddito

$V_{RA_503\ 504} = \text{€ } 166.325,25$

Sub 7

Prezzo affitto appartamento €/mq 6,5

Affitto mensile: $(6,5 \text{ €/mq} \times 6 \times 0,3 \text{ mq}) = \text{€/mese } 11,79$

Reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 143,66$

Reddito annuo netto $\text{€ } 143,66 - 30\% = \text{€ } 100,56$

Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 5,2 % si ricava il valore dell'immobile:

$V = R / r = \text{€ } 100,56 / 0,052 = \text{€ } 1.933,90$

Valore del bene con il metodo del reddito

$V_{RA_7} = \text{€ } 1.933,90$

Sub 2-5

Prezzo affitto appartamento €/mq 6,5

Affitto mensile: $(6,5 \text{ €/mq} \times 72 \text{ mq}) = \text{€/mese } 468,00$

Reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 5.702,58$

Reddito annuo netto $\text{€ } 5.702,58 - 30\% = \text{€ } 3.991,80$

Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 5,2 % si ricava il valore dell'immobile:

$V = R/r = \text{€ } 3.991,80 / 0,052 = \text{€ } 76.765,50$

Valore del bene con il metodo del reddito

$Vr_{A_2-5} = \text{€ } 76.765,50$

Sub 4

Prezzo affitto appartamento €/mq 5,5

Affitto mensile: $(5,5 \text{ €/mq} \times 70 \text{ mq}) = \text{€/mese } 385,00$

Reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 4.691,25$

Reddito annuo netto $\text{€ } 4.691,25 - 30\% = \text{€ } 3.283,85$

Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 5,2 % si ricava il valore dell'immobile:

$V = R/r = \text{€ } 3.283,85 / 0,052 = \text{€ } 63.151,10$

Valore del bene con il metodo del reddito

$Vr_{A_4} = \text{€ } 63.151,10$

Sub 505 506

Prezzo affitto appartamento €/mq 5,5

Affitto mensile: $(6,5 \text{ €/mq} \times 135 \text{ mq}) = \text{€/mese } 877,50$

Reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185 = \text{€ } 10.692,33$

Reddito annuo netto $\text{€ } 10.692,33 - 30\% = \text{€ } 7.484,63$

Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 5,2 % si ricava il valore dell'immobile:

$V = R/r = \text{€ } 7.484,63 / 0,052 = \text{€ } 143.935,31$

Valore del bene con il metodo del reddito

$Vr_{A_506\ 507} = \text{€ } 143.935,31$

Totale stima degli immobili

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.

<u>Immobile</u>	<u>Stima comparativa</u>	<u>Stima reddito</u>	<u>Valore medio</u>
<u>Sub 503 504</u>	€ 173.534,40	€ 166.325,25	<u>€169.992,82</u>
<u>Sub 7</u>	€ 2002,32	€ 1.933,90	<u>€ 1.968,11</u>
<u>Sub 2-5</u>	€ 80.092,80	€ 76.765,50	<u>€ 78.429,15</u>
<u>Sub 4</u>	€ 77.868,00	€ 63.151,10	<u>€ 70.509,55</u>
<u>Sub 505-506</u>	€ 150.174,00	€ 143.935,31	<u>€ 147.054,65</u>

Totale stima € 467.891,285

A tale valore per le difformità rilevate devono essere sottratti i seguenti importi:

- Accatastamenti + Elaborato planimetrico	€ 2.800,00
- Richiesta Agibilità con adeguamento impianti (Si evidenzia che l'agibilità dovrà essere richiesta in sanatoria a meno dei Sub 506-507)	€ 8.000,00
- Verifica imbocco in fogna e eventuale pratica prodromica alla richiesta di agibilità	€ 1.500,00
- Certificato di idoneità statica di tutto l'edificio	€ 3.000,00
- Demolizioni e ripristini	€ 35.000,00
- Compensi ai tecnici per la CILA in ripristino	€ 2.000,00
- Direzione dei lavori di ripristino	€ 2.500,00

Importi da decurtare per le attività di ripristino € 55.300,00

VALORE DELL'IMMOBILE

$V = € 467.891,285 - \text{spese } € 55.300,00 = € 412.591,28$ in cifra tonda 413.000,00

Pertanto la quota di proprietà di 1/9 di è la seguente

$V_{\text{quota}} = V \times 1/9 = € 413.000,00 \times 1/9 = € 45.888,88$

Stima indennità di occupazione a partire dal giorno 29.10.2020

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati, relativamente ai periodi dal secondo semestre dell'anno 2020 al primo semestre dell'anno 2025 (attualmente ultimo semestre pubblicato da parte dell'Agenzia delle Entrate) sono i seguenti relativamente ai prezzi di affitto nella Fascia: Suburbana Focene Fiumicino; Codice di Zona: E3; Microzona Catastale: 0; Destinazione: **Abitazioni**,

AGENZIA TERRITORIO	Prezzi di affitto (€/mq)
Rif 2 semestre 2020	6,0 / 8,8
Rif 1 semestre 2021	6,0 / 8,8
Rif 2 semestre 2021	6,3 / 9,3
Rif 1 semestre 2022	6,5 / 9,5
Rif 2 semestre 2022	6,5 / 9,5
Rif 1 semestre 2023	6,5 / 9,5
Rif 2 semestre 2023	6,5 / 9,5
Rif 1 semestre 2024	6,5 / 9,5
Rif 2 semestre 2024	6,5 / 9,5
Rif 1 semestre 2025	6,5 / 9,5

Indennità di occupazione riferiti ai valori minimi OMI reperiti nell'anno di riferimento

Superficie totale ragguagliata 434,40

Anno 2020 (a partire dal 29.10.2020)

3 giorni ottobre, novembre, dicembre € 5.473,44

Anno 2021 € 31.276,80

Anno 2022 € 33.883,20

Anno 2023 € 33.883,20

Anno 2024 € 33.883,20

Anno 2025 € 33.883,20

Anno 2026 € 1.694,16

TOTALE indennità € 173.977,2

Quota 1/9 dell'indennità di occupazione = € 173.977,2 : 9 = € 19.330,80

In allegato le quotazioni OMI dei semestri interessati dalla stima

Il C.T.U.

Canale Monterano, 18 gennaio 2026

Ing. Katia Merli

ALLEGATI

-  [VISURA STORICA FG 728 PLLA 1206 SUB 505 506](#)
-  [VISURA STORICA FG 728 PLLA 1206 SUB 505 506 SOPP ROMA](#)
-  [VISURA STORICA FG 728 PLLA 1206 SUB 503 504](#)
-  [VISURA STORICA FG 728 PLLA 1206 SUB 503 504 SOPP ROMA](#)
-  [VISURA STORICA FG 728 PLLA 1206 SUB 7](#)
-  [VISURA STORICA FG 728 PLLA 1206 SUB 7 SOPP ROMA](#)
-  [VISURA STORICA FG 728 PLLA 1206 SUB 4](#)
-  [VISURA STORICA FG 728 PLLA 1206 SUB 2 5](#)
-  [VISURA STORICA FG 728 PLLA 1206 SUB 2 5 SOPP ROMA](#)
-  [VISURA STORICA 728 PLLA 1206 SUB 4 SOPP ROMA](#)
-  [Sequestro lavori a FOCENE](#)
-  [SCIA 2012](#)
-  [Richiesta di PDC_compressed](#)
-  [Quotazioni Stime Valutazioni Immobiliari Mq Fiumicino Focene Viale Di Focene](#)
-  [Progetto di imbocco alla fogna_compressed](#)
-  [Planimetrie](#)
-  [Planimetria sub 2-5](#)
-  [Permesso di costruire 2011](#)
-  [FOTOGRAFIE](#)
-  [estratto di mappa](#)
-  [ELABORATO PLANIMETRICO](#)
-  [Domanda di rilascio agibilità 2012](#)
-  [Concessione edilizia in sanatoria_progetto_compressed](#)
-  [Concessione edilizia in sanatoria 1998](#)
-  [Comunicazione manutenzione ordinaria 2011](#)
-  [Carpenteria copertura_compressed](#)
-  [Atto d'obbligo](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato2](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato 2024](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato 2024 1](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato 2 2023](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato 2 2022](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato 2 2021](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato 2 2020](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato 1 2023](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato 1 2022](#)
-  [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato 1 2021](#)

Bibliografia:

- Baldo DeRossi - "La pratica estimativa e l'esercizio professionale"
- Carlo Forte - "Elementi di estimo urbano"
- Giuseppe Carraro Moda - "La stima dei beni Immobili"
- Agenzia del Territorio.
- Borsino immobiliare.