Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

R E L A Z I O N E E S T I M A T I V A

T I P O L O G I A : INIZIALE IN ACQUISIZIONE

(sopralluogo esterno ed interno, verifica delle conformità catastale, verifica documentale SENZA accesso agli atti e stima valore)

Contratto n.	
Tipo valutazione	INIZIALE DI ACQUISIZIONE
Vostro riferimento interno sede	
Nostro riferimento interno studio	Geom.Matteo D'Amici
Data incarico	20/07/
Data sopralluogo	25/07/
Data consegna	29/11/

* * *

Diritto reale di godimento	
☑	PIENA PROPRIETA'

* * *

UTILIZZATORE (o in caso di mutuo Proprietario)
----

* * *

DICHIARAZIONI DEL TECNICO

Il sottoscritto Geom.Matteo D'Amici iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma n. 9568 con studio professionale in Via Latina km 2270 n 116 nel Comune di Artena (Rm), ricevuto mandato dalla società Tecnitalia Group s.r.l. per conto di **---------- con sede in Via Italia n. 2 nel Comune di Biella (BI)**, di procedere alla stima dell'immobile sito in **ROMA (RM) IN VIA BOLOGNOLA 45** di verificarne la congruità tecnico-economica, la conformità urbanistico/edilizia, la conformità catastale e normativa.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione.

* * *

DATI GENERALI



Provincia	***ROMA***
Comune	***ROMA***
Indirizzo	***VIA BOLOGNOLA 45***
Tipologia	***EDIFICIO INDUSTRIALE***
Ingresso	***VIA BOLOGNOLA 45***

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

INDICE RIEPILOGATIVO

TABELLA RIEPILOGATIVA

PREMESSA – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ ..... **Capitolo 1**
- Descrizione dell'immobile ..... Capitolo 1.1
- Descrizione della zona – Estratto Aerofotogrammetrico ..... Capitolo 1.2
- Collegamento viario ..... Capitolo 1.3
- Fungibilità dell'immobile e Analisi del mercato immobiliare ..... Capitolo 1.4

CARATTERISTICHE E STATO FISICO DEGLI IMMOBILI ..... **Capitolo 2**
- Anno di edificazione/ristrutturazione e caratteristiche costruttive ..... Capitolo 2.1
- Caratteristiche plani-volumetriche generali ..... Capitolo 2.3
- Osservazioni su eventuali agenti inquinanti ..... Capitolo 2.3
- Analisi dello stato manutentivo ..... Capitolo 2.4

DATI CENSUARI – CONFORMITÀ CATASTALE ..... **Capitolo 3**
- Catasto terreni ..... Capitolo 3.1
- Catasto fabbricati ..... Capitolo 3.2
- Intestazione catastale ..... Capitolo 3.3
- Valore congruo catastale ..... Capitolo 3.4
- Rispondenza catastale – Dichiarazione ..... Capitolo 3.5

LEGITTIMITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ..... **Capitolo 4**
- Destinazione urbanistica dell'area – attività ..... Capitolo 4.1
- Inquadramento – regolarità – attività urbanistica ..... Capitolo 4.2
- Limitazioni – convenzioni urbanistiche ..... Capitolo 4.3
- Titoli autorizzativi – Dichiarazione ..... Capitolo 4.4
- Titoli relativi all'agibilità..... Capitolo 4.5
- Commento relativo all'uso del bene e stato eventuali pratiche di Prevenzione Incendi. ..... Capitolo 4.6

REGOLARITÀ IMPIANTI – CERTIFICAZIONI ..... **Capitolo 5**
- Verifica dotazioni e Certificazioni impianti ..... Capitolo 5.1
- Attestato di prestazione energetica ..... Capitolo 5.2
- Fascicolo del fabbricato ..... Capitolo 5.3

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

VERIFICA DELLA TITOLARITÀ ..... **Capitolo 6**
- Atti di provenienza ..... Capitolo 6.1
- Preliminare ..... Capitolo 6.2

VINCOLI E GRAVAMI ..... **Capitolo 7**
- Elementi che limitano la commerciabilità dell'immobile ..... Capitolo 7.1
- Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti ..... Capitolo 7.2
- Consorzi o simili ..... Capitolo 7.3
- Condominio ..... Capitolo 7.4
- Stato sul possesso del bene alla data della valutazione..... Capitolo 7.5

ANALISI DE SEGMENTO DI MERCATO..... **Capitolo 8**
- Estratto Cartografia O.M.I. – Agenzia delle Entrate. ..... Capitolo 8.1
- Estratto valori O.M.I. – Agenzia Entrate ..... Capitolo 8.2
- Estratto Nomisma - Valori Unitari Immobilairi E Valori Unitari Di Locazione ..... Capitolo 8.3
- Determinazione Del Segmento Di Mercato – Andamento Dei Prezzi Capitolo 8.4
- Analisi Del Segmento Di Mercato E Reting ..... Capitolo 8.5

DETERMINAZINE DEL VALORE DI MERCATO ..... **Capitolo 9**
- Utilizzo della valutazione ..... Capitolo 9.1
- Osservazioni sul Metodo di Stima Utilizzato ..... Capitolo 9.2
- Tabella ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento Capitolo 9.3
- Dimostrazione delle superfici commerciali ..... Capitolo 9.4
- Determinazione del valore di mercato ad inizio lavori..... Capitolo 9.5
- Tabella di raccolta dati..... Capitolo 9.6
- Tabella di prezzi marginali..... Capitolo 9.7
- Tabella di valutazione e tabella di sintesi..... Capitolo 9.8
- Determinazione dell'incidenza unitaria ed eventuale deprezzamento ..... Capitolo 9.9
- Tabella di riepilogo dei costi relativi all'operazione immobiliare..... Capitolo 9.10
- Congruità dei preventivi..... Capitolo 9.11
- Tabella di determinazione delle percentuali di intervento SAL..... Capitolo 9.12
- Quadro prospettico dei costi sostenuti e da sostenere..... Capitolo 9.13
- Quadro prospettico dello stato avanzamento lavori..... Capitolo 9.14
- Determinazione del valore di mercato alla data attuale dell'intera operazione immobiliare..... Capitolo 9.15
- Determinazione del valore di mercato a fine lavori dell'intera operazione immobiliare..... Capitolo 9.16

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

ANALISI VALUTATIVE INTEGRATIVE UTILI ALLA STIMA ..... **Capitolo 10**

- Valore pronto realizzo ..... Capitolo 10.1
- Valore di ricostruzione ..... Capitolo 10.2
- Valore dell'incidenza del terreno e del fabbricato con metodo di trasformazione semplificato..... Capitolo 10.3
- Valore Normale ..... Capitolo 10.4
- -Valore fiscale del fabbricato..... Capitolo 10.5

ANALISI ESTIMATIVA ..... **Capitolo 11**

- Assunzioni ed eventuali condizioni limitative ..... Capitolo 11.1
- Vendibilità dell'immobile ..... Capitolo 11.2

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

TABELLA RIEPILOGATIVA		
Conformità Catastale	**SI**	L'immobile è conforme catastalmente
Conformità Urbanistica	**SI**	L'immobile è stato eseguito nel rispetto della normativa urbanistica sia al momento della sua edificazione sia a quella attualmente vigente e pertanto si ritiene conforme.
Conformità Edilizia	**SI**	L'immobile è conforme urbanisticamente. Si evidenzia un piano terra la presenza di una botola mai richiamata nei progetti forniti dal richiedente, per accesso al piano seminterrato
Completezza Certificazioni	**NO**	L'immobile NON è provvisto delle necessarie certificazioni.
A.C.E. – A.P.E.	**SI**	L'Attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 17/10/2018 codice edentificativo 5809125000066087 scadenza 17/10/2028 L'immobile ricade in Classe Energetica "G" con EP gl 175,54 kWh/m^2 anno.
Completezza altri Doc	**SI**	I documenti reperiti sono sufficienti per la stesura della perizia
Vendibilità Immobile	**SI**	Alla data attuale l'immobile è vendibile.
Valore attuale di mercato		**€ 954.100,00**
Valore di pronto realizzo		**€ 808.300,00**
Valore di Pronto realizzo fine lavori		**€ 1.248.772,00**
Valore cauzionale		**€ 810.985,00**
Valore cauzionale a fine lavori		**€ 1.252.900,00**
Valore catastale		**€ 977.500,00**
Valore fiscale del fabbricato		**€ 814.500,00**
Valore del solo terreno		**€ 55.100,00**
Valore di ricostruzione attuale		**€ 710.500,00**
Valore di ricostruzione nuovo		**€ 1.614.500,00**
Valore fine lavori		**€ 1.474.000,00**
% Stato avanz lavori data attuale		**0,00**

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

PREMESSA

Per la corretta stesura della perizia, si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali:

- Sopralluogo all'immobile (interno ed esterno) eseguito in data **25/07/2022** per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;
- Acquisizione presso l'Agenzia del territorio di **ROMA** di visure, estratto mappa e planimetrie;
- Verifica della documentazione urbanistico edilizia relativa all'immobile ricevuta in fase di sopralluogo;
- Ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione del bene di proprietà su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali.

I dati contenuti e utilizzati nella relazione (consistenza e qualità dei beni immobili) sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione tecnica e amministrativa che la parte richiedente ha messo a disposizione.

Va considerato, in merito alla presente relazione, che:

A) Per gli immobili non sono state eseguite le verifiche:

- Ipo-catastali dirette;
- Accertamenti in ordine a servitù attive o passive;
- Accertamenti sull'insistenza di usufrutti ed altri diritti reali in grado di influenzare negativamente la valutazione;

B) Sono stati eseguiti rilievi metrici per la determinazione delle superfici utili commerciali ragguagliate (consistenza, superfici dell'unità immobiliare etc) sulla base del confronto con la cartografia di progetto e/o catastale calcolando, come previsto dagli "usi e consuetudini nella compravendita degli immobili" di cui alla "raccolta provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. e dai criteri stabiliti dalla norma uni 10750, per intero i muri esterni e interni e la mezzeria delle murature di confine con altre proprietà e le superfici di pertinenza, "pesate" alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale .

C) I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di riferimento (nel limite delle informazioni fornite), al fine di poter assegnare ai beni un univoco, attendibile e realistico "più probabile valore di mercato".
Il più probabile valore di mercato è riportato nella tabella di calcolo di seguito riportata sulla base delle superfici commerciale rilevate e dalla documentazione fornita.
La valutazione è, per tanto, da riferirsi a condizioni di vendita ordinarie da realizzarsi nel medio termine. Tale valutazione non può, in alcun modo, essere considerate o paragonate ad un valore di liquidazione o di dismissione. In caso di procedura fallimentare e/o vendita all'asta è certamente da far rilevare un significativo deprezzamento rispetto ai valori peritali.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

1.1 Descrizione dell'immobile

La proprietà oggetto di analisi è ubicata nel Comune di Roma (Rm) in Via Bolognola n 45 ed è stata realizzata nel tra l'anno 1985 e l'anno 1992 in un edificio dove sono presenti al piano terra unità a destinazione industriale con uffici ai piani superiori. L'accesso all'unità avviene da marciapiede pubblico lungo la via Bolognola n 45 e gode di una corte privata con ingresso da cancello carrabile.

Fg. 134 Mapp. 1157 – Attività industriale con al piano terra uffici, magazzini e produzione, al piano primo uffici magazzini e laboratori. E' presente una cantina identificata al Fg. 134 Mapp.1157.

I confini dell'immobile dall'ingresso principale in senso orario sono di seguito riportati: ad Nord vista lungo il Viale Bolognola 45, ad Est con particella 1308-1307 e Ovest con particelle 1158-1171

1.2 Descrizione della Zona – Estratto Aerofotogrammetrico

Roma è una città di 2 857 321 abitanti, capitale della Repubblica Italiana, nonché capoluogo dell'omonima città metropolitana e della regione Lazio. La città è dotata di un ordinamento amministrativo speciale, denominato Roma Capitale, disciplinato da una legge dello Stato.Si tratta del comune più popoloso d'Italia e il quarto dell'Unione europea dopo Londra, Berlino e Madrid, mentre con 1 285,36 km² è il comune più esteso d'Italia e la quinta città più estesa d'Europa dopo Mosca, Istanbul, Londra e San Pietroburgo. È inoltre la città europea con la maggiore superficie di aree verdi

Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas.

La zona in cui è posto il complesso è "Suburbana/CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)" dove sono presenti insediamenti produttivi industriali simili all'immobile stimato.
La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria effettuati in riferimento agli edifici ed attività esistenti. Infatti possiamo notari , per esempio, ampi spazi di manovra per consentire a trattori strali di entrare ed uscire dalle proprietà per effettuare il carico/scarico merci.

Il fabbricato è posto in zona SUBURBANA rispetto a quello che di norma viene definito "centro abitato" in zona a destinazione produttiva, commerciale e direzionale. La zona OMI è Suburbana/CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)– Codice Zona E16– Microzona 144.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

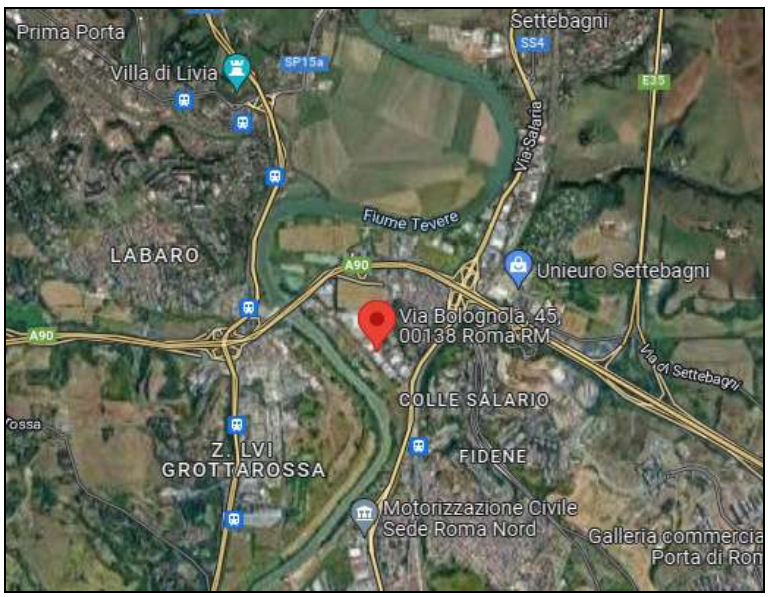
Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto aerofotogrammetrico.



1.3 Collegamento viario

Il territorio è ben collegato alla viabilità extraurbana da strade provinciali di scorrimento veloce. Si ritiene che i collegamenti risultino BUONI ed il contesto sia COMPLETAMENTE urbanizzato. Il complesso immobiliare è posto all'interno dell'area SEMICENTRALE del territorio comunale.
Il complesso immobiliare è posto all'interno dell'area centrale del territorio comunale. L'ingresso all'area avviene da Via di castel giubileo che conduce in direzione ai raccordi di scorrimento veloce nelle vicinanza, Via Salaria.
Si riporta inoltre il posizionamento dell'immobile nel contesto urbano.



COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

1.4 Fungibilità dell'immobile e Analisi del mercato immobiliare

La valutazione della fungibilità o sostituibilità di un bene è stata determinata in base ad una serie di considerazioni di carattere intrinseco, estrinseco, zonale, qualitativo, di consistenza ed economico-sociale che i beni oggetto di stima possono contrastare con criteri semplicemente naturalistici.

Il risultato dell'analisi ha portato e definire se il bene è fungibile o meno a seconda che esso possa essere o meno sostituito indifferentemente con un altro. Tutto questo tenendo in considerazione la comune valutazione o meglio la distinzione imperniata sulla fungibilità o meno, sovrappongo le risultanze dell'analisi effettuata.

Occorre chiarire che la caratteristica della fungibilità può essere rapportata ad un criterio oggettivo oppure ad uno soggettivo e dipende dalla natura dei beni.

La valutazione di fungibilità/infungibilità può tuttavia dipendere dalla considerazione che di un determinato bene abbiano le parti, riflettendone cioè la considerazione soggettiva della cosa, ancorata alla volontà delle parti. In altri termini un bene potrebbe essere per propria natura fungibile, ma assumere per le parti una valenza peculiare, venendo in esame come cosa specifica ed insostituibile.

E' possibile che si dia anche l'ipotesi inversa e che si può dire che un bene, per propria natura infungibile, venga in considerazione come fungibile in relazione alla volontà delle parti in tal senso.

Al quesito la giurisprudenza ha dato una risposta incerta. E' stato così deciso che non è configurabile una vendita immobiliare nella quale il bene immobile da trasferire viene considerato come bene di genere fungibile(Cass. Civ. Sez. 111,5113/77).
Tuttavia si è rilevato che appare validamente configurabile una vendita che abbia ad oggetto una porzione di terreno da stralciarsi da maggior consistenza nell'ambito di un vasto appezzamento. potendosi in tal caso fare applicazione del principio, tipico della vendita di cose generiche, in base al quale il venditore non può prestare cose di qualità inferiore alla media (Cass. Civ. Sez. Il, 1194/92).

Sembra pertanto ammissibile la vendita generica di immobili non soltanto nel senso riferito di una determinata superficie da individuare in un più vasto ed indeterminato ambito, ma anche quando la determinazione sussista, dovendo l'individuazione riguardare unicamente la scelta tra i più immobili, appartenenti ad un "genus limitatum".

Alla distinzione tra beni fungibili e beni infungibili si sovrappone quella di cose generiche e cose di specie. Ordinariamente infatti una cosa determinata solo nel genere è anche fungibile mentre un bene specifico risulta essere infungibile.
A conclusione delle considerazioni sopra esposte si potrebbe determinare che **la fungibilità è da considerarsi:**

BUONA

In funzione delle caratteristiche morfologiche dei beni oggetto di stima, dell'accessibilità, degli spazi di manovra e della fattibilità di interventi di frazionamento sotto il punto di vista economico ed autorizzativo di segnala che **la frazionabilità si definisce:**

NON REALIZZABILE

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 2 CARATTERISTICHE - STATO FISICO DEGLI IMMOBILI

2.1 Anno di edificazione/ristrutturazione e caratteristiche costruttive

L'intero complesso, all'interno del quale è inserito il nostro immobile, è stato edificato dall'anno 2003 all'anno 2006 con le seguenti caratteristiche costruttive:

Tipologia Costruttiva	☒ **Esistente** ☐ **Prevista** ☐ **Interventi in corso (S.A.L.)**

MACROVOCI	DESCRIZIONE FINITURE	Anno costruzione	Anno ristrutturazione e/o manutenzione
STRUTTURE			
FONDAZIONI	Plinti isolati in C.A.	1985	-
STRUTTURA IN ELEVAZIONE	Travi e pilastri in C.A.	1985	-
SOLAI	Struttura in C.A.	1985	-
TAMPONAMENTI PERIMETRALI	Travi e pilastri in C.A con tamponatura in muratura	1985	-
COPERTURA			
TIPO DI COPERTURA	Terrazza	1985	-
STRUTTURA DELLA COPERTURA	Strutture portante con solaio in C.A.	1985	-
MANTO DI COPERTURA	Impermeabilizzazione	1985	-
CANALI E PLUVIALI	In Rame	1985	-
PROSPETTI, SCALE, ASCENSORI E AREE ESTERNE			
FINITURE PROSPETTI ESTERNI	Sbruffatura con intonaco e pittura	1985	-
ANDRONI E SCALE	In Marmo	1985	-
ASCENSORE	Non presente	1985	-
SISTEMAZIONI ESTERNE	Corte Privata	1985	-
FINITURE EDILI INTERNE			
TRAMEZZI E PARTIZIONI	Tramezzi in laterizio con intonaco e pittura	1985	-
FINITURE INTERNE	Finitura con rasatura al civile	1985	-
SERRAMENTI E OSCURI			
SOGLIE E DAVAZALI	In Marmo	1985	-
ACCESSI	Cancello esterno con apertura principale in alluminio fronte e retro	1985	-
PORTE INTERNE	In legno tamburato con vetro	1985	-
SERRAMENTI	In alluminio	1985	-
OSCURI	Privo di oscuri.	1985	-

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

* * *

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI			
PAVIMENTI	Gress porcellanato	1985	-
RIVESTIMENTI	Gress porcellanato	1985	-
IMPIANTO ELETTRICO			
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Incassato non a norma (vano ufficio e bagni) – Esterno a norma (zona lavorazioni)	1985	-
FRUTTI ELETTRICI, DERIVAZIONI	Serie commerciale di vecchia data	1985	-
IMPIANTO IDRICO SANITARIO			
ALIMENTAZIONE IMPIANTO IDRICO SANITARIO	Boiler elettrico	1985	-
TERMINALI	Elementi e rubinetterie della serie commerciale	1985	-
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE			
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	Non presente		
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	Impianto di riscaldamento con radiatori	1985	-
CORPI RADIANTI	Elementi radianti	1985	-
IMPIANTI SPECIALI			
ANTIFURTO	Non presente		
ANTINCENDIO	Provvisto di CPI scaduto	1994	2007
ASPIRAZIONE E RICAMBIO ARIA	Non presente		
ALTRO:	Non presente		

2.2 Caratteristiche plani-volumetriche generali

Di seguito vengono riportate le superfici suddivise per destinazione, rilevate in loco con distolaser:

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA:	**2.579,72 mq.**
1) DI CUI DI SUPERFICIE LORDA COPERTA	2.579,72 mq.
2) DI CUI DI SUPERFICIE LORDA SVILUPPATA	2.579,72 mq.
3) DI CUI DI AREE DI PERTINENZA SCOPERTE	,00 mq.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

Successivamente viene dimostrato come è stato calcolato il volume:

DETERMINAZIONE DEL VOLUME EDIFICATO DEI BENI IN ESAME

DETERMINATO APPLICANDO ALLA SUPERFICIE LORDA L'ALTEZZA LORDA COMPLESSIVA DELLE SOLETTE AL 50%

DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA	ALTEZZA NETTA	ALTEZZA STRUTTURE	ALTEZZA LORDA	VOLUME
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CORTE	P.T.	1.150,00 mq.	0,00 ml.	0,25 ml.	0,25 ml.	287,50 mc.
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- TETTOIA	P.T.	33,03 mq.	2,60 ml.	0,25 ml.	2,85 ml.	94,14 mc.
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CENTRALE TEF	P.T.	20,85 mq.	2,60 ml.	0,25 ml.	2,85 ml.	59,42 mc.
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.T.	379,00 mq.	2,60 ml.	0,25 ml.	2,85 ml.	1.080,15 mc.
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUN	P.T.	133,00 mq.	3,30 ml.	0,25 ml.	3,55 ml.	472,15 mc.
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.T.	175,00 mq.	3,30 ml.	0,25 ml.	3,55 ml.	621,25 mc.
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUN	P.1.	133,00 mq.	3,30 ml.	0,25 ml.	3,55 ml.	472,15 mc.
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.1.	213,18 mq.	3,30 ml.	0,25 ml.	3,55 ml.	756,79 mc.
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.1.	342,66 mq.	3,30 ml.	0,25 ml.	3,55 ml.	1.216,44 mc.
TOTALE SUP. SVILUPPATA		**2.579,72 mq.**	TOTALE VOLUME			**5.059,99 mc.**

2.3 Osservazioni su eventuali agenti inquinanti

Da un'indagine preliminare effettuata in sede di sopralluogo (visiva ed olfattiva) non sono stati rilevati elementi e materiali tossici nocivi accatastati presso l'immobile che prevedono smaltimenti speciali.

La valutazione non considera eventuali forme di inquinamento acustico, elettromagnetico, del terreno e delle acque.

Da una prima analisi del luogo si evidenzia che trattasi di **zona industriale** dove sono presenti nelle vicinanze prevalentemente edifici con la stessa destinazione.

Si potrebbero, di primo impatto, escludere forme di inquinamento acustico ed elettromagnetico ma non di inquinamento del terreno in quanto **non si conosce la natura dell'area precedente l'edificazione**. Ipotizzando che trattasi di edificazione in espansione su ex aree con diversa destinazione urbanistica (ex aree residenziali edificate nel primo dopoguerra) si potrebbero ipotizzare che non sia compromessa la salubrità del terreno.

Si segnala che **l'immobile è stato realizzato nell'anno 1985, prima dell'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992**, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) **pertanto non si può escludere in modo definitivo** che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

2.4 Analisi dello stato manutentivo

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTI condizioni ma sono necessari interventi manutentivi straordinaria.

I materiali utilizzati sono generalmente di normale qualità e le finiture sono di livello MEDIO/ALTO per l'epoca in cui è stato realizzato il fabbricato.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

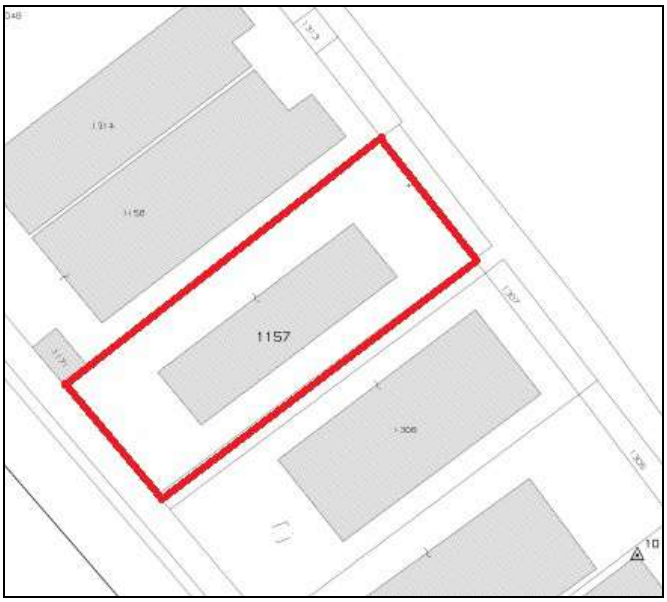
Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 3 DATI CENSUARI – CONFORMITA' CATASTALE

In data **24/11/** sono state fornite dal richiedente le seguenti ricerche catastali: visure storiche, planimetria catastale;

3.1 Catasto Terreni

Il laboratorio oggetto di perizia insiste sui terreni – Enti Urbani di cui al Catasto Terreni del **Comune di ROMA (RM) al Fg 134 Mapp. 1157** – Quanto citato deriva da Estratto di Mappa rilasciato:



Si fa presente che la sagoma del complesso rappresentata in mappa corrisponde allo stato di fatto in cui è stato riscontrato il bene medesimo.

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie Ha.are.ca	Red. Agr.	Red. Dom.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

3.2 Catasto Fabbricati

La porzione immobiliare risulta censita all'AGENZIA DEL TERRITORIO del Comune di **ROMA (RM)** al CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
	134	**1157**	**-**	**D/7**	**U**	**-**	**-**	**12.923,44**	**S1-T-1-2**	**VIA BOLOGNOLA 45-47 Piano S1-T-1-2**

UNITA' N. 1

Le variazioni catastali riferite alle unità sono:

- VARIAZIONE del 26/07/1993 in atti dal 29/04/1997 CAMBIO DESTINAZIONE. (n. 59889/1993) COSTITUZIONE del 26/05/2016 protocollo n. MI0256371 in atti dal 26/05/2016;
- VARIAZIONE del 26/07/1993 in atti dal 29/04/1997 CAMBIO DESTINAZIONE. (n. 59889/1993);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/11/2022 Pratica n. RM0520595 in atti dal 24/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 520595.1/2022)

La planimetria corrisponde allo stato rilevato in fase di sopralluogo ad eccezione di una botola presente al piano terra che corta al piano semiterrato dell'immobile

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

3.3 Valore congruo catastale

Il Valore Congruo Catastale (o valore fiscale) costituisce la base imponibile per il calcolo della tassa dell'imposta di registro e dell'iva nel caso di acquisto di immobili.

Le imposte risultano calcolate su tale valore fiscale ma negli atti di compravendita, a seguito delle nuove disposizioni di legge, è necessario indicare il prezzo realmente pagato.

Il valore catastale viene ricavato moltiplicando la rendita catastale per un dato coefficiente di rivalutazione in base alla categoria catastale.

Applicando alle rendite catastali, rivalutate del 5% ai sensi della L. 662/1996, il coefficiente di capitalizzazione di legge, aumentato del 20% in applicazione della L. 350/2003, come modificata dalla L. 191/2004, si calcola il valore congruo catastale.

Il coefficiente di capitalizzazione è derivato da tre scaglioni riferiti all'assegnazione della rendita dal 31/01/2003 al 31/07/2004 e dal 01/08/2004 in poi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CONGRUO CATASTALE

SEZIONE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	CATEGORIA	RENDITA CATASTALE	VALORE AI SENSI DELLA L. 662/1996	MOLTIPLIC. L. 191/2004			VALORE CONGRUO CATASTALE
					COEFF.	AUM. %		
N.C.E.U.	FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE	D/7	€ 12.923,38	€ 13.569,55	60,0	20%	=	€ 977.007,53
								€ 977.007,53
VALORE CONGRUO CATASTALE ARROTONDATO								€ 977.500,00

3.4 Intestazione Catastale

Dalla visura storica si è riscontrato che l'intestatario catastale

CORRISPONDE

con all'attuale proprietario dell'immobile.
La proprietà risulta essere intestata a:

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

3.5 Rispondenza Catastale - DICHIARAZIONE

Dalla comparazione tra i dati catastali e la planimetria e quanto rilevato in sede di sopralluogo si dichiara la

LA CONFORMITA'

degli stessi allo stato di fatto dell'immobile.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Ai sensi dell'art. 19, comma 14 del D.L. 31.05.2010 n. 78, convertito, con modificazioni, dalla Legge 30.07.2010 n. 122

Il sottoscritto GEOM. MATTEO D'AMICI, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al nr. 9568, in qualità di tecnico abilitato e ricevuto incarico da TECNITALIA GROUP S.R.L. per conto di BIELLA LEASING S.P.A. con sede in Via Italia, 2 nel Comune di Biella (BI) in funzione alle planimetrie catastali rilasciate in data **03/06/2022** dall'Agenzia del Territorio di **ROMA** in copia conforme che si allegano alla presente ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

D I C H I A R A

La **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla planimetrie depositate presso l'archivio del N.C.E.U. come di seguito riportato:

- **Foglio 134 Mappale 1157;**

per le seguenti motivazioni:

- **La planimetria corrisponde allo stato rilevato in fase di sopralluogo ad eccezione di una botola presente al piano terra che corta al piano semiterrato dell'immobile**

Il Tecnico
Geom. Matteo D'Amici



Artena (Rm) li 29/11/

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 4 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

4.1 Destinazione Urbanistica dell'area - attività

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano Di Governo del Territorio vigente del Comunale della **Città di ROMA (RM).**



art. 13: zona L industria, Sottozona L3: aree per industrie grandi, medie e piccole, per artigianato industriale, depositi e magazzini, nonché per attrezzature di servizi generali inerenti

4.2 Inquadramento – regolarità – attività urbanistica

Visti i documenti forniti in fase di sopralluogo e tenuto conto delle verifiche effettuate è possibile indicare la regolarità urbanistica della costruzione in quanto la tipologia edilizia è compatibile con lo strumento urbanistico.

4.3 Limitazioni - Convenzioni Urbanistiche

Visionata la documentazione fornita, tenuto conto anche di quanto indicato nella stessa non sono emerse convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Roma (RM).

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

4.4 Titoli autorizzativi

L'unità oggetto del presente scritto è stata edificata in assenza di concessione edilizia e per lo stesso sono state presentate istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 rispettivamente con protocollo 45315 in data 20/03/1986 e con prot.154709 in data 30/06/1987.

-In seguito è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n 829/s rilasciata dal comune di Roma in data 05/09/1990;

-In data 20/09/1990 è stata rilasciata autorizzazione n 653/a per manutenzione straordinaria per adeguamento strutturale sul contenimento consumo energetico dell'edificio;

-In data 03/04/1991 con prot.14795 è stato presentato presso il Comune di Roma progetto in variante per il piano primo, per il quale il committente non ha inviato dal richiedente nessun titolo edilizio in quanto l'art.26 della Legge 47/85 prevedeva la sola comunicazione con allegata relazione tecnica asseverata con descrizione delle opere e elaborato purchè si dichiarasse che non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

-In data 22/11/2022 con protocollo n CD 2022/149011 è stata presentata CILA per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.6 bis comma 5 DPR 380/2001 ess.mm.ii. integrato con protocollo CD 2022/150833 del 24/11/2022 per invio nuovi tipi dell'elaborato di progetto in sostituzione di quelli trasmessi con protocollo CD/2022/149011 in quanto, per mero errore grafico, nel precedente elaborato sono state rappresentate erroneamente delle finestre invece di porte finestre. Si è proceduto ad effettuare correzione in pianta ed in sezione.

4.5 Titoli relativi all'agibilità

- Non è stata fornita nessuna agibilità dell'edificio

4.6 Commento relativo all'uso del bene e stato eventuali pratiche di Prevenzione Incendi.

Al momento del sopralluogo non esisteva nessuna attività in essere.

C'è da segnalare che per l'immobile è stato rilasciato regolare Certificato Prevenzione Incendi in data 04/11/1994 rinnovato fino al 03/07/2007.

Per una migliore identificazione dell'obbligo di ottenimento del C.P.I. è necessario specificare la differenza tra le tipologie genera iter burocratici diversi:

Categoria A: i vigili del fuoco non valutano preventivamente i progetti

Categoria B e C: Gli enti ed i privati responsabili delle attività, sono tenuti a richiedere al Comando l'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni nonché dei progetti di modifiche da apportare a quelli esistenti, che comportino un aggravio delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio.

Prima di insediare l'attività è necessario identificare il rischio d'incendio presentando al Comando, un parere e successivamente, se necessario e richiesto, la segnalazione certificata di inizio attività corredata dalla documentazione prevista dal decreto:

Per le categorie A e B, il Comando, entro sessanta giorni, effettua controlli. I controlli sono disposti anche con metodo a campione o in base a programmi settoriali, per categorie di attività o nelle situazioni di potenziale pericolo comunque segnalate o rilevate. Il Comando, a richiesta dell'interessato, in caso di esito positivo, rilascia copia del verbale della visita tecnica, e non più il certificato

Per la categoria C, il Comando, entro sessanta giorni, effettua controlli. Entro quindici giorni dalla data di effettuazione delle visite tecniche, in caso di esito positivo, il Comando rilascia il certificato di prevenzione incendi.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO-URBANISTICA

Il sottoscritto Geom.Matteo D'Amici, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma al nr. 9568, con sede in Via Latina km 2280 n°116 nel comune di Artena (Rm)), in qualità di tecnico abilitato e ricevuto incarico da TECNITALIA GROUP S.R.L. per conto di BIELLA LEASING S.P.A. con sede in Via Italia, 2 nel Comune di Biella (BI) in funzione delle pratiche edilizie **richieste e fornite dalla parte Richiedente o da proprio incaricato** ed in base anche a quanto rilevato in loco, con la presente

D I C H I A R A

La **REGOLARITÀ EDILIZIA** rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in funzione delle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo edilizio ad eccezionedi una botola presente al piano terra che porta al piano seminterrato dell'immobile;

-Cila di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.6 bis comma 5 DPR 380/2001 ess.mm.ii, data 22/11/2022 con protocollo n CD 2022/149011 integrata con protocollo CD 2022/150833 del 24/11/2022

Fatto salvo eventuali documenti non forniti od omessi necessari al fine di esprimere un corretto giudizio, delle unità di seguito riportate e identificate al N.C.E.U.:

- **Foglio 134 Mappale 1157;**

Si consiglia di eliminare l'ingresso della botola al piano seminterrato,

Costi pratica edilizia/catastale con ripristino dei luoghi quantificabili in circa 1000,00 €

Il Tecnico
Geom.Matteo D'Amici



Artena (Rm) li 29/11/

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 5 REGOLARITA' IMPIANTI - CERTIFICAZIONI

5.1 – Verifica dotazione e certificazioni impianti

Il complesso prevede la dotazione dei seguenti certificati di cui al comma 2, at. 1 del D.M. 22.01.2008 n. 37:

Descrizione del tipo di impianto	Presenza Impianto		Certificato Allegato	
IMPIANTO DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.	X Presente	Assente	Presente	X Assente
IMPIANTO DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ELETTRICHE: Massa a terra	Presente	X Assente	Presente	Assente
IMPIANTI ELETTRONICI QUALI: Trasmissione dati – ricezione TV – telefonico – citofonico	X Presente	Assente	Presente	X Assente
IMPIANTO PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE, CANCELLI E BARRIERE	X Presente	Assente	Presente	X Assente
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	X Presente	Assente	Presente	X Assente
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CONDOMINIALE	Presente	X Assente	Presente	Assente
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO	X Presente	Assente	Presente	X Assente
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO E REFRIGERAZIONE	Presente	X Assente	Presente	Assente
IMPIANTO DI VENTILAZIONE ED AREAZIONE	Presente	X Assente	Presente	Assente
IMPIANTO DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE	Presente	X Assente	Presente	Assente
IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE E L'ULITIZZAZIONE DEL GAS	Presente	X Assente	Presente	Assente
IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO DI PERSONE O COSE: Ascensore – montacarichi – scale mobili e simili	Presente	X Assente	Presente	Assente
IMPIANTI CONDOMINIALI Illuminazione parti comuni	Presente	X Assente	Presente	Assente
ASCENSORI CONDOMINIALI	Presente	X Assente	Presente	Assente
CARRI PONTE	Presente	X Assente	Presente	Assente

In fase di accesso atti NON è stato possibile reperire copia dei certificati. Pertanto

NON SI DICHIARA

La completezza delle relative certificazioni ai sensi delle normative vigenti.
E' necessario affrontare i costi per il rifacimento delle certificazioni degli impianti; si potrebbero ipotizzare i costi in € 1.500,00 che rimangono comunque a discrezione dei rispettivi professionisti (elettricista, idraulico ecc.).

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

5.2 Attestato Di Prestazione Energetica

L'Attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 17/10/2018 codice identificativo n 5809125000066087 dal Geom. Carlo Calastrini L'immobile ricade in Classe Energetica "G" con EP gl 175,54 kWh/m^2 anno..

5.3 Fascicolo Del Fabbricato

Essendo i lavori di edificazione e manutenzione eseguiti prima dell'entrata in vigore del D.Lgs 81/09 la normativa vigente non prevede la redazione del documento.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 6 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

6.1 Atti Di Provenienza

Gli immobili sono pervenuti ai seguenti signori: ---------- nato a ROMA (RM) il 08/08/1982,---------- nata a ROMA (RM) il 13/03/1977,---------- nata a ROMA (RM) il 12/07/1971 e ---------- nata a ROMA (RM) il 27/12/1946 in base alla successione riportata nella visura storica allegata del 24/06/2015 Pubblico ufficiale MARCHETTI Sede ROMA (RM) - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 3007 registrato in data 14/06/2016 - SUCCESSIONE DI GAMBARDELLA

6.2 Preliminare

Il preliminare fornito è stato stipulato in data 15/06/2022 da ---------- a favore dalla società ---------- repertorio 52966 raccolta 36914

Si ritiene congruo il valore rispetto all'andamento del mercato.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 7 VINCOLI E GRAVAMI

7.1 Elementi che limitano la commerciabilità dell'immobile

Allo stato attuale non vi sono particolari elementi che potrebbero limitare la commerciabilità dei beni in esame se non quelli ampiamente descritti nei capitoli precedenti.

7.2 Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti

Dalla documentazione fornita non si rilevano gravami ed oneri pendenti che potrebbero limitare la commerciabilità degli immobili se non quelli precedentemente descritti.

Il valore delle unità è stato valutato senza prendere in considerazione ipoteche, mutui o altri gravami insistenti sui fabbricati.

Dalla documentazione fornita si evince che sull'intero complesso non sono presenti servitù.

7.3 Consorzi o simili

L'immobile non è compreso in un consorzio.

Non si allega documentazione in quanto l'immobile non è compreso in un consorzio.

7.4 Condominio

L'unità non è compresa in un contesto condominiale.

7.5 Stato Sul Possesso Del Bene Alla Data Della Valutazione

L'immobile attualmente è libero.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 8 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO PER VALORI UNITARI E DI LOCAZIONE

Il valore unitario attribuito è stato rilevato dalle indagini effettuale sulla localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate, con verifica dei valori di vendita zonali con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate, da indagini di mercato locali, dall'andamento del mercato locale, da borsini locali (se presenti), dal sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari locali "NOMISMA", dallo stato di manutenzione rilevato in sede di sopralluogo.

Queste caratteristiche comportano un apprezzamento o un deprezzamento del valore di mercato.

8.1 - Estratto Cartografia O.M.I. – Agenzia delle Entrate.



COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

8.2 Estratto Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)

Codice zona: E16

Microzona: 144

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2000	L	6,3	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1750	L	6	8,5	L
Ville e Villini	Normale	1600	2350	L	7,5	11	L

L'estratto valori O.M.I. non riporta valori inerenti edifici industriali

8.3 - Estratto Nomisma - VALORI UNITARI IMMOBILAIRI E VALORI UNITARI DI LOCAZIONE

Nomisma

Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Roma

Zona selezionata: Periferia

Microzona selezionata: Fidene-Villa Spada (Via Annibale Maria di Francia - Via Castiglion Fiorentino)

Tipologia selezionata: Uffici Strutturati

Stato di manutenzione selezionato: -

Minimo	Medio	Massimo
2140.00	2645.00	3150.00

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2021

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

8.4 DETERMINAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO – ANDAMENTO DEI PREZZI

La successiva tabella riporta i valori unitari al mq. reperiti da indagini di mercato effettuate presso gli archivi di rilevazione nazionale.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE RICERCHE DI MERCATO DEI VALORI UNITARI ZONALI PER IMMOBILI RECENTI O DI NUOVA COSTRUZIONE

1) COMUNE - ZONA OMI - DESCRIZIONE ZONALE (DA GEOPOI -AGENZIA DEL TERRITORIO)

COMUNE	Zona OMI	DESCRIZIONE ZONALE GEOPOI (AGENZIA DEL TERRITORIO)
ROMA	E16	Suburbana/CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)

2) RILEVAZIONI DA GEOPOI - AGENZIA DEL TERRITORIO - NORMALE (USATI)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (l/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (l/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
	Normale			L		

3) VALORE NOMINALE DEI FABBRICATI AGGIORNATO A IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE
(SECONDO COMUNICATO STAMPA N. 120811/2007 AGENZIA ENTRATE)

Tipologia	Stato conservativo	CALCOLATO		RILEVATO DA AGENZIA DEL TERRITORIO / CONFERMA CALCOLATO	
		MIN l/MQ	MIN l/MQ	MIN l/MQ	MAX l/MQ.
0	OTTIMO	€ 0,00	€ 0,00		

4) RILEVAZIONI DA OSSERVATORI IMMOBILIARI (C.C.I.A.A, FIAIP., ECC)

Tipologia	Stato conservativo	DATO RILEVATO DA:	MIN l/MQ	MAX l/MQ.
0				

5) RILEVAZIONI DA OSSERVATORI IMMOBILIARI (TECNOBORSA, NOMISNA, ECC)

Tipologia	Fonte	Listino Provinciale	STATO	MIN l/MQ	MAX l/MQ.
0	NOMISMA	NAZIONALE	NUOVO	€ 2.140,00	€ 3.150,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ZONALE

FONTI RECUPERO DATI:	SOLO VALORI NOMISMA (1 VALORE DA CAPITOLO 5)	
	MIN l/MQ	MAX l/MQ.
MEDIA DEI VALORI UNITARI RICERCATI	2.140,00 €/mq.	3.150,00 €/mq.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

8.5 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E RETING

Sulla base delle informazioni tecniche a supporto della definizione del valore di stima sono stati presi in considerazione i **"Pregi e punti di forza che hanno favorito l'attività di vendita"** che sono :

- Lo stato di conservazione risulta SUFFICIENTE;
- Non Sono necessari interventi di manutenzione prima della messa in vendita;
- Le finiture risultano SUFFICIENTI e non sono presenti particolari architettonici di pregio o di rilevanza;
- Non è possibile frazionare l'immobile in più unità.
- La localizzazione e la viabilità circostante risultano BUONE.

Inoltre è stata presa in considerazione la **"Strategia di approccio al mercato e orientamento alle vendite" :**

- Nella zona è prevalente la tipologia edilizia a destinazione artigianale;
- Nella zona si segnala la presenza di immobili con destinazione similare a quello oggetto delle presente valutazione;
- Nelle vicinanze si rilevano complessi ARTIGIANALI-INDUSTRIALI;
- Si rilevano immobili sfitti o liberi con la stessa destinazione dell'unità in esame;
- Il mercato è saturo di offerte di beni simili e potrebbe risultare difficoltosa la ricollocazione;
- Non è possibile ipotizzare una riconversione;

Inoltre è stata effettuata una **"Stima approssimata dei tempi di vendita in zona per tipologie in esame"** e le risultanze delle indagini hanno dato i seguenti esiti:

- I tempi di assorbimento del mercato potrebbero essere quantificati in 12-24 mesi;
- La riduzione dei tempi di assorbimento potrebbe richiedere una diminuzione di un eventuale prezzo di vendita proposto in misura pari al valore di "Rapido realizzo" di seguito calcolato.

Infine sono state analizzate eventuali **"Limitazioni relative alla commerciabilità del bene":**

- La zona in cui è posto l'immobile è BUONA e si rilevano BUONI collegamenti viari;
- L'offerta di immobili similari immessi nel mercato locale è IN FASE STABILE ma per l'assorbimento del mercato immobiliare è necessario un deprezzamento;
- Da un'indagine preliminare effettuata in sede di sopralluogo (visiva ed olfattiva) non sono stati rilevati elementi e materiali tossici nocivi; la valutazione non considera eventuali forme di inquinamento acustico, elettromagnetico, del terreno e delle acque;

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

9.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'Utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato". Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del perito deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

9.2 OSSERVAZIONI SU METODO DI STIMA UTILIZZATO

In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è:

METODO MARKET COMPARISON APPROCH

Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al "Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.

Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:

- la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
- la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.3 TABELLA RICERCA IMMOBILI IN COMPARAZIONE PER DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO

Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione.

SCHEDA DI SINTESI IMMOBILI COMPARATIVI

FASE 1 : RICERCA DI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

RIF.	IMMAGINE	VERIFICA S.COMMECIALE				
COMPARABILE "1"		°	UFFICI	MAGAZZINI	TETTOIE	CASA CUSTODE
TIPOLOGIA		COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.
0		1,00	1,35	0,30	0,35	1,50
		1.350,00 mq.		200,00 mq.		
PREZZO PROPOSTO		BALCONI	CANTINA	RIMESSE	GIARDINI	TERRE
€ 1.700.000,00		COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.
		0,50	0,20	0,50	0,05	0,05
PREZZO UNITARIO RICHIESTO		SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINATA			1.510,00 mq.	
1.150,00 €/mq.		ANNO COST/RIST.	PREZZO PROPROSTO AGGIORNATO		PREZZO UNITARIO AGGIORNATO	
INDIRIZZO	ROMA - VIA DI VALLERANELLO	2020	€ 1.649.000,00		1.100,00 €/mq.	
FONTE DELL'ANNUNCIO/NOTE	https://www.immobiliare.it/annunci/97552568/					
TIPO COMPARABILE	COMPARABILE CON PREZZO DETERMINATO DA ANNUNCIO (6 MESI)				% AGGIORN.	-3,0%

RIF.	IMMAGINE	VERIFICA S.COMMECIALE				
COMPARABILE "2"		°	UFFICI	MAGAZZINI	TETTOIE	CASA CUSTODE
TIPOLOGIA		COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.
0		1,00	1,35	0,30	0,35	1,50
		1.760,00 mq.		200,00 mq.		
PREZZO PROPOSTO		BALCONI	CANTINA	RIMESSE	GIARDINI	TERRE
€ 2.200.000,00		COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.
		0,50	0,20	0,50	0,05	0,05
PREZZO UNITARIO RICHIESTO		SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINATA			1.920,00 mq.	
1.150,00 €/mq.		ANNO COST/RIST.	PREZZO PROPROSTO AGGIORNATO		PREZZO UNITARIO AGGIORNATO	
INDIRIZZO	ROMA - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE	2020	€ 2.134.000,00		1.120,00 €/mq.	
FONTE DELL'ANNUNCIO/NOTE	https://www.immobiliare.it/annunci/92592346/#foto2					
TIPO COMPARABILE	COMPARABILE CON PREZZO DETERMINATO DA ANNUNCIO (6 MESI)				% AGGIORN.	-3,0%

RIF.	IMMAGINE	VERIFICA S.COMMECIALE				
COMPARABILE "3"		°	UFFICI	MAGAZZINI	TETTOIE	CASA CUSTODE
TIPOLOGIA		COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.
0		1,00	1,35	0,30	0,35	1,50
		N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
PREZZO PROPOSTO		BALCONI	CANTINA	RIMESSE	GIARDINI	TERRE
		COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.	COEFF.
		0,50	0,20	0,50	0,05	0,05
PREZZO UNITARIO RICHIESTO		N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
,00 €/mq.		SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINATA			,00 mq.	
INDIRIZZO		ANNO COST/RIST.	PREZZO PROPROSTO AGGIORNATO		PREZZO UNITARIO AGGIORNATO	
FONTE DELL'ANNUNCIO/NOTE		N.D.	N.P.		,00 €/mq.	
TIPO COMPARABILE	NON DEFINITO				% AGGIORN.	N.P.

i segnala che sono presenti sul territorio comunale comparabili coerenti con le unità oggetto di stima.

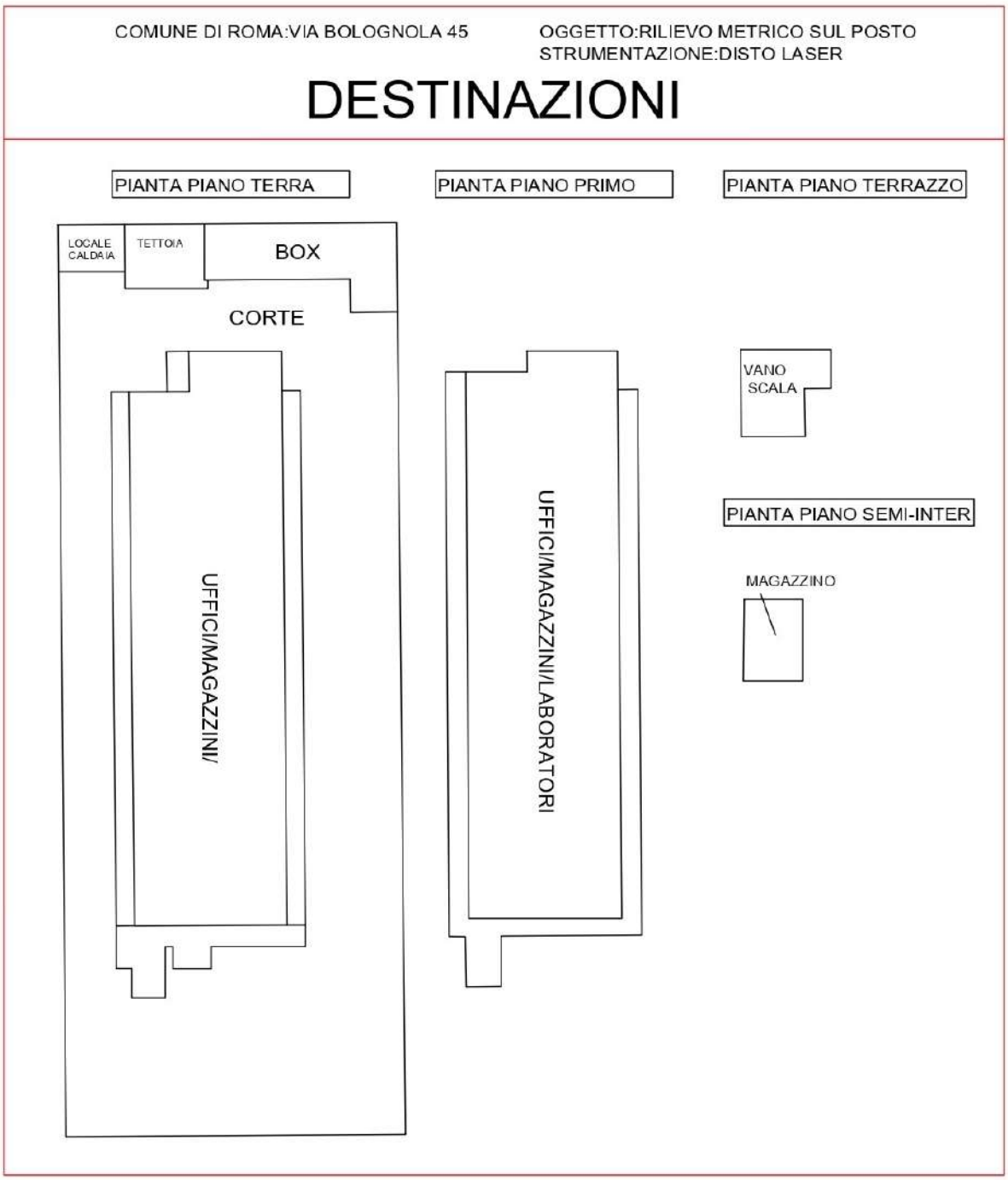
Le indagini effettuate, riferite a possibili immobili in comparazione, hanno dato esito POSITIVO..

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.4 DIMOSTRAZIONE GRAFICA PER LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Il successivo elaborato grafico raffigura le misurazioni effettuate in loco rilevate con strumentazione disto laser e lo sviluppo delle superfici commerciali. Inoltre vengono riportate eventuali difformità indicando in giallo le demolizioni eseguite senza autorizzazioni ed in rosso le opere eseguite senza autorizzazione.



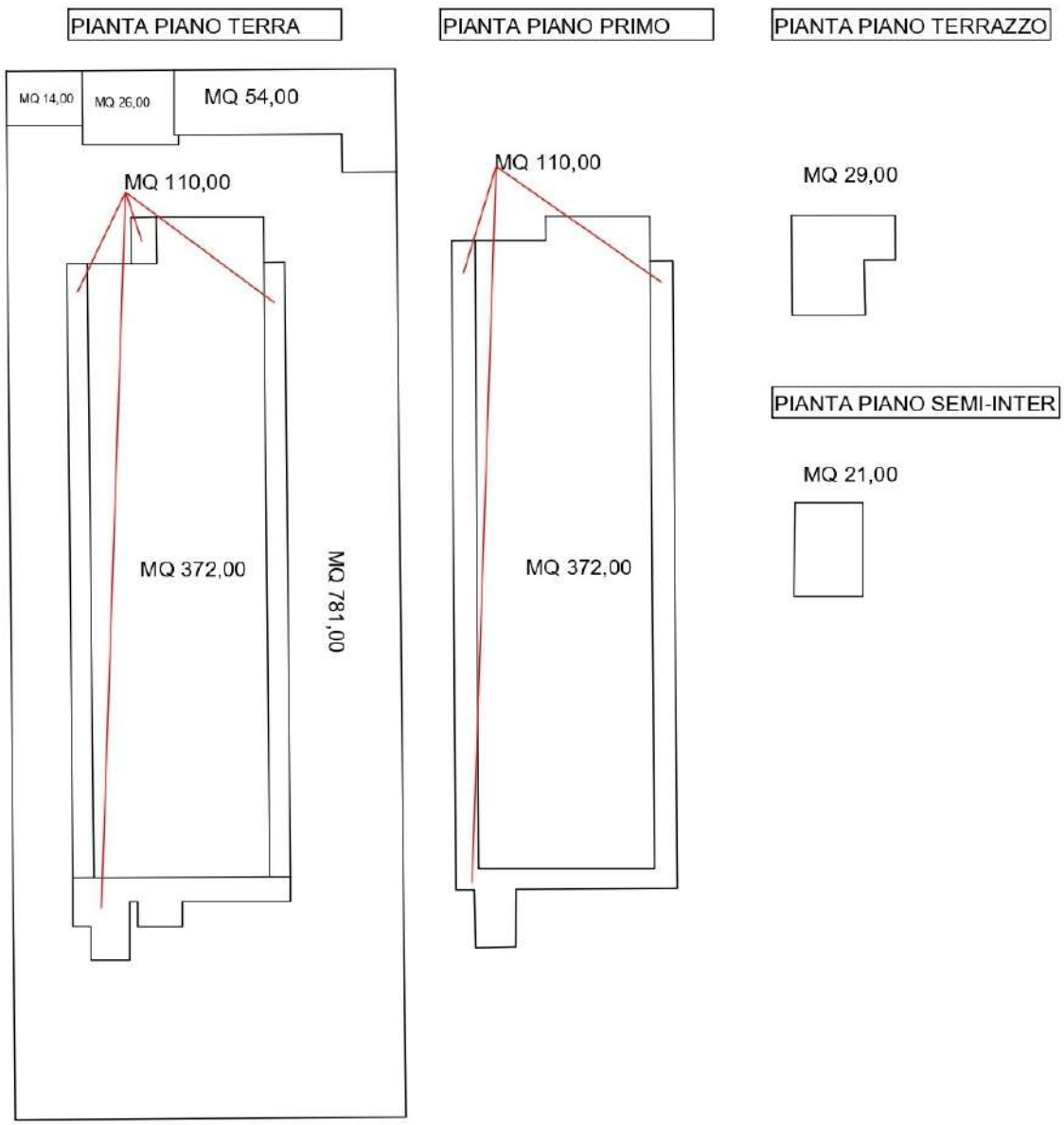
COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

COMUNE DI ROMA:VIA BOLOGNOLA 45

OGGETTO:RILIEVO METRICO SUL POSTO
STRUMENTAZIONE:DISTO LASER

DIMOSTRAZIONI SUP.COMMERCIALI

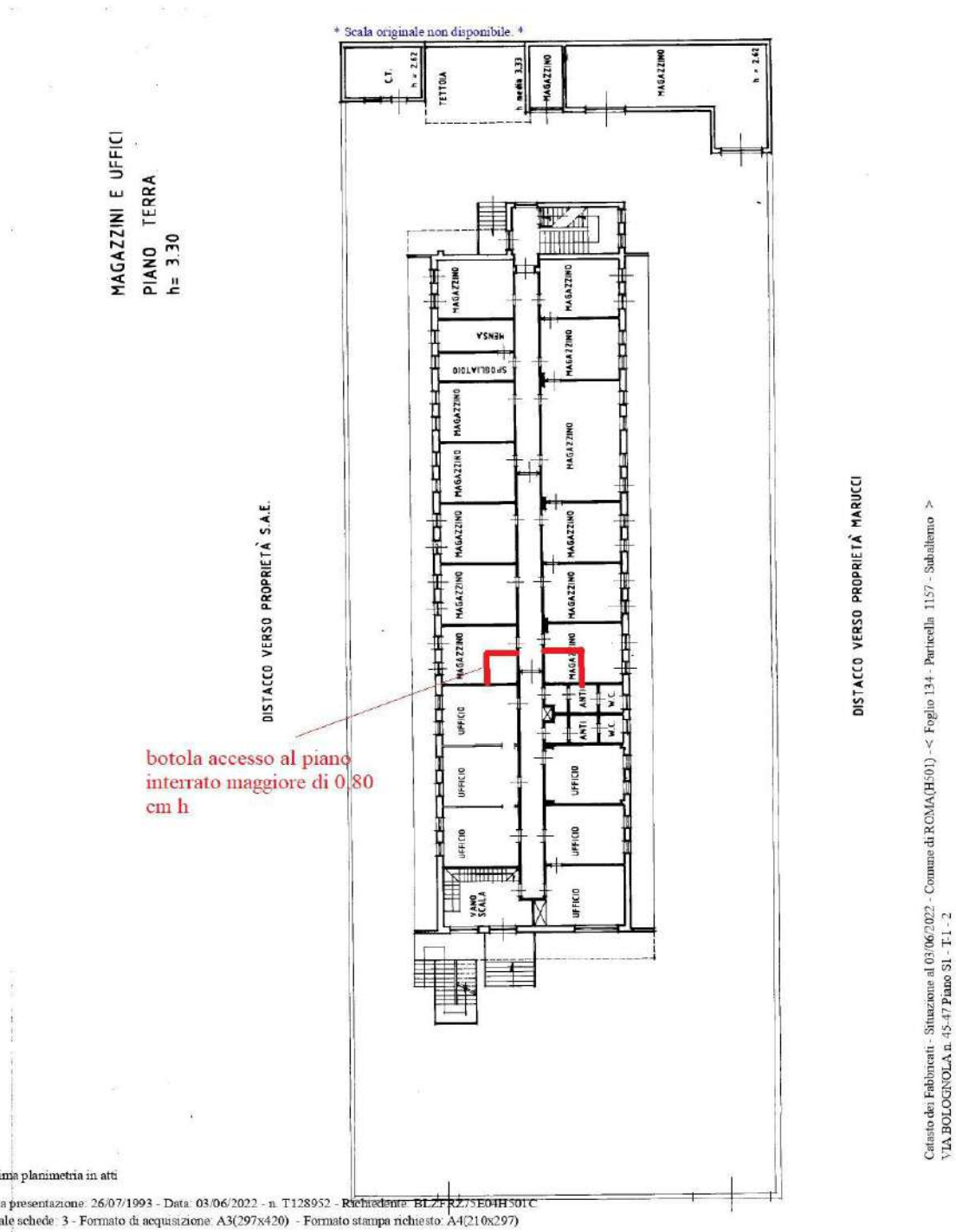


COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

RILIEVO IRREGOLARITA' RISCONTRATE

Data presentazione: 26/07/1993 - Data: 03/06/2022 - n. T128952 - Richiedente: BLZFRZ75E04H501C



Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 26/07/1993 - Data: 03/06/2022 - n. T128952 - Richiedente: BLZFRZ75E04H501C
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO AD INIZIO LAVORI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON "AD INIZIO LAVORI"

STIMA DELLE SOLE UNITA' SOGGETTE A INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE/NUOVA COSTRUZIONE

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CORTE	P.T.	1.150,00 mq.	0,05	57,50 mq.	747,87 €/mq.	€ 43.002,53	€ 37,39
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- TETTOIA	P.T.	33,03 mq.	0,35	11,56 mq.	747,87 €/mq.	€ 8.645,75	€ 261,75
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CENTRALE TERMICA	P.T.	20,85 mq.	0,70	14,60 mq.	747,87 €/mq.	€ 10.915,16	€ 523,51
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.T.	379,00 mq.	0,70	265,30 mq.	747,87 €/mq.	€ 198.409,91	€ 523,51
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.T.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	747,87 €/mq.	€ 104.440,05	€ 785,26
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.T.	175,00 mq.	1,05	183,75 mq.	747,87 €/mq.	€ 137.421,11	€ 785,26
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.1.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	747,87 €/mq.	€ 104.440,05	€ 785,26
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.1.	213,18 mq.	1,05	223,84 mq.	747,87 €/mq.	€ 167.402,47	€ 785,26
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.1.	342,66 mq.	0,70	239,86 mq.	747,87 €/mq.	€ 179.385,59	€ 523,51
		2.579,72 mq.		**1.275,71 mq.**	TOTALE	**€ 954.062,62**	

STIMA ALTRE PROPRIETA' ANNESSE NON SOGGETTE A INTERVENTO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
				,00 mq.	400,00 €/mq.	€ 0,00	€ 0,00
		,00 mq.		**,00 mq.**	TOTALE	**€ 0,00**	

METODO DI STIMA APPLICATO:	METODO DEL CONFRONTO PER STATO AVANZAMENTO LAVORI (S.A.L.)
VALORE DI MERCATO DETERMINATO ARROTONDATO	**€ 954.100,00**

Pertanto a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce **il Valore di Mercato del bene Ad inizio lavori** descritto in narrativa in complessivi **€ 954.100,00** al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.6 "Tabella Di Raccolta Dati"

La "Tabella Di Raccolta Dati" contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e dell'immobile o degli immobili di confronto (comparabili). A partire dalla fonte delle informazioni utilizzate, per le unità immobiliari di confronto sono indicati, fra l'altro il prezzo, la data, (Codice ABI Cap. N.1.3.2.2) e le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche delle unità. Per quanto riguarda l'indirizzo (range di n. civici) si fa riferimento alla precedente tabella.

1.TABELLA DATI

ANNO ATTUALE				2019	
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO DI CESSIONE DA ATTO O PROPOSTO DEPREZZATO			1.649.000,00 €	2.134.000,00 €	N.P.
MESI IN CUI IL BENE E' PRESENTE SUL MERCATO/MESI DA DATA ULTIMO ATTO			6 mesi	6 mesi	12 mesi
Prezzo e carateristiche	Coeff.	SUBJECT	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
superficie SUP (mq)		1.275,71 mq.	1.350,00 mq.	1.760,00 mq.	N.P.
UFFICI	1,35		,00 mq.	,00 mq.	N.P.
MAGAZZINI	0,80		200,00 mq.	200,00 mq.	N.P.
TETTOIE	0,35		,00 mq.	,00 mq.	N.P.
CASA CUSTODE	1,50		,00 mq.	,00 mq.	N.P.
BALCONI	0,50		,00 mq.	,00 mq.	N.P.
CABINA	0,20		,00 mq.	,00 mq.	N.P.
RIMESSE	0,60		,00 mq.	,00 mq.	N.P.
CORTILI	0,05		,00 mq.	,00 mq.	N.P.
VERDE	0,05		,00 mq.	,00 mq.	N.P.
SUP commerciale TOTALE		**1.275,71 mq.**	**1.510,00 mq.**	**1.920,00 mq.**	**N.P.**
Incidenza unitaria		*1.155,44 €/mq.*	*1.092,05 €/mq.*	*1.111,46 €/mq.*	N.P.
N. dei servizi igienici		2021	2021	2021	N.P.
		nº 6	nº 3	nº 2	N.P.
Impianto di Riscaldamento (TIPO DI IMPIANTO)		2021	2021	2021	N.P.
		AUTONOMO	AUTONOMO	AUTONOMO	N.D.
		2	2	2	N.P.
Impianto Ascensore (PRESENTE/NON PRESENTE)		2021	2021	2021	N.P.
		NO	NO	NO	N.D.
		1	1	1	N.P.
Impianto elettrico (TIPO ADEGUAMENTO)		2021	2021	2021	N.P.
		NESSUNO	NESSUNO	NESSUNO	N.D.
		3	3	3	N.P.
Impianto Condizionamento (TIPO ADEGUAMENTO)		2021	2021	2021	N.P.
		NESSUNO	NESSUNO	NESSUNO	N.D.
		3	3	3	N.P.
Impianto Fotovoltaico (PRESENTE/NON PRESENTE)		2021	2021	2021	N.P.
		SI	NO	NO	NO
		0	1	1	1
Livello del Piano		PORZIONE CIELO/TERRA	PORZIONE CIELO/TERRA	PORZIONE CIELO/TERRA	N.P.
		0	0	0	N.P.
Stato Manutenzione Parti Comuni /Esterno (TIPO ADEGUAMENTO		2021	2021	2021	N.P.
		NESSUNO	NESSUNO	NESSUNO	N.D.
		3	3	3	N.P.
Stato Manutenzione Interni (TIPO ADEGUAMENTO)		2021	2021	2021	N.P.
		NESSUNO	NESSUNO	NESSUNO	N.D.
		3	3	3	N.P.
Classe Energetica		G	G	G	.
		0	0	0	N.P.
Vista panoramica		NORMALE	NORMALE	NORMALE	N.P.
		2	2	2	N.P.
Andamento del mercato annuo ipotizzato sulla base dalla variazione media dei valori unitari locali				IN RIBASSO	1,50%

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.7 "Tabella dei Prezzi Marginali"

La "Tabella dei Prezzi Marginali" riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. In presenza di un solo immobile di comparazione, il perito, ai fini del calcolo del prezzo marginale della superficie principale, deve specificare il rapporto di posizione adottato nel calcolo (Codice ABI Cap. N.1.3.2.3)

2. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo e carateristiche	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzi marginali relativi alla data di stipula o immissione	4.122,50 €/mese	5.335,00 €/mese	N.P.
SUPERFICIE PRINCIPALE	1.037,45 €	1.037,45 €	1.037,45 €
UFFICI	1.400,56 €	1.400,56 €	1.400,56 €
MAGAZZINI	829,96 €	829,96 €	829,96 €
TETTOIE	363,11 €	363,11 €	363,11 €
CASA CUSTODE	1.556,18 €	1.556,18 €	1.556,18 €
BALCONI	518,73 €	518,73 €	518,73 €
CABINA	207,49 €	207,49 €	207,49 €
RIMESSE	622,47 €	622,47 €	622,47 €
CORTILI	51,87 €	51,87 €	51,87 €
VERDE	51,87 €	51,87 €	51,87 €
Prezzi marginali dei servizi igienici	16.200,00 €	10.800,00 €	N.P.
Prezzo marginale Impianto di Riscaldamento	8.640,00 €	8.640,00 €	N.P.
Prezzo Marginale Impianto Ascensore	12.960,00 €	12.960,00 €	N.P.
Prezzi Marginali Impianto elettrico	3.780,00 €	3.780,00 €	N.P.
Prezzi Marginali Impianto Condizionamento	2.700,00 €	2.700,00 €	N.P.
Prezzi Marginali Impianto Fotovoltaico	8.640,00 €	8.640,00 €	N.P.
Prezzi marginali relativi al livelo di piano	24.735,00 €	32.010,00 €	N.P.
Prezzi marginali per intervento manutenzioni interne	7.020,00 €	7.020,00 €	N.P.
Prezzi Marginali per intervento manutenzioni esterne	5.940,00 €	5.940,00 €	N.P.
Prezzi Marginao per Prestazione energetica	1.800,00 €	1.800,00 €	N.P.
Prezzi Marginali per Panoramicità	-4.500,00 €	-4.500,00 €	N.P.
Prezzo marginale calcolato finale	**1.037,45 €/mq.**	**1.055,89 €/mq.**	**N.P.**

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.8 "Tabella di valutazione" e "Tabella di sintesi"

La "Tabella di Valutazione" riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento (N.1.2.7). Il prezzo corretto56 di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto calcolo (Codice ABI Cap. N.1.3.2.4)

La tabella di "Sintesi" riporta pertanto il prezzo corretto è il valore di mercato del subject riferito al prezzo del comparabile in esame. Se i comparabili sono due o più, il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media aritmetica ovvero dalla media ponderata, nella quale i pesi sono stimati in ragione delle ipotesi metodologiche svolte e dell'attendibilità dei dati immobiliari rilevati. Il perito deve riportare le assunzioni intorno al peso attribuito a ciascun prezzo corretto (Codice ABI Cap. N.1.3.2.5).

3. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e carateristiche	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzi marginali relativi alla data di stipula o immissione	1.649.000,00 €	2.134.000,00 €	N.P.
DATA	0,00 €	0,00 €	N.P.
SUPERFICIE PRINCIPALE	-77.072,19 €	-502.426,82 €	N.P.
UFFICI	0,00 €	0,00 €	N.P.
MAGAZZINI	-165.992,05 €	-165.992,05 €	N.P.
TETTOIE	0,00 €	0,00 €	N.P.
CASA CUSTODE	0,00 €	0,00 €	N.P.
BALCONI	0,00 €	0,00 €	N.P.
CABINA	0,00 €	0,00 €	N.P.
RIMESSE	0,00 €	0,00 €	N.P.
CORTILI	0,00 €	0,00 €	N.P.
VERDE	0,00 €	0,00 €	N.P.
Prezzi corretti dei servizi igienici	48.600,00 €	43.200,00 €	N.P.
Prezzo correti Impianto di Riscaldamento	0,00 €	0,00 €	N.P.
Prezzo Corretti Impianto Ascensore	0,00 €	0,00 €	N.P.
Prezzi Corretti Impianto elettrico	0,00 €	0,00 €	N.P.
Prezzi Corretti Impianto Condizionamento	0,00 €	0,00 €	N.P.
Prezzi Corretti Impianto Fotovoltaico	-8.640,00 €	-8.640,00 €	N.P.
Prezzi Corretti relativi al livelo di piano	0,00 €	0,00 €	N.P.
Prezzi Corretti intervento manutenzioni esterne	0,00 €	0,00 €	N.P.
Prezzi Corretti intervento manutenzioni interne	0,00 €	0,00 €	N.P.
Prezzi corretti per prestazione energetica	0,00 €	0,00 €	N.P.
Prezzi corretti per Vista Panoramica	0,00 €	0,00 €	N.P.
PREZZI CORRETTI	**1.445.895,76 €**	**1.500.141,13 €**	**0,00 €**
DIVERGENZA DEI PREZZI CORRETTI		**3,75%**	
COMPARABILI UTILIZZATI	**N. 2 COMPARABILI**		
PESATA DEI PREZZI CORRETTI			
Prezzo e carateristiche	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZI CORRETTI	**1.445.895,76 €**	**1.500.141,13 €**	**0,00 €**
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%	
VALORE ARROTONDATO		**€ 1.474.000,00**	

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.9 DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA UNITARIA DELLE SOLE UNITA' OGGETTO DI INTERVENTO

INCIDENZA UNITARIA DEL VALORE DI MERCATO CON M.C.A.
IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTO A LAVORI ULTIMATI

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Incienza unitaria media determinata	Valore Attuale di Mercato	Incidenza unitaria media attribuita per destinazione
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CORTE	P.T.	1.150,00 mq.	0,05	57,50 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 66.437,80	€ 57,77
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- TETTOIA	P.T.	33,03 mq.	0,35	11,56 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 13.357,44	€ 404,40
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CENTRALE TER	P.T.	20,85 mq.	0,70	14,60 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 16.863,65	€ 808,81
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.T.	379,00 mq.	0,70	265,30 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 306.538,23	€ 808,81
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.T.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 161.357,20	€ 1.213,21
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.T.	175,00 mq.	1,05	183,75 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 212.312,10	€ 1.213,21
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.1.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 161.357,20	€ 1.213,21
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.1.	213,18 mq.	1,05	223,84 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 258.632,53	€ 1.213,21
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.1.	342,66 mq.	0,70	239,86 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 277.145,71	€ 808,81
		2.579,72 mq.		**1.275,71 mq.**	TOTALE	**€ 1.474.001,86**	
METODO DI STIMA APPLICATO:		MARKET COMPARISON APPROCH					
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO						**€ 1.474.000,00**	

Pertanto a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce **il Valore di Mercato dei beni trasformati** descritto in narrativa in complessivi **€ 1.474.000,00** al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

9.10 TABELLA DI RIEPILOGO DEI COSTI RELATIVI ALL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Il quadro economico sotto riportato, individua i costi da sostenersi al fine di poter effettuare l'intervento di ampliamento e di manutenzione straordinaria, dai calcoli esplicati si dimostra come i costi dell'intervento siano pari al valore di stima finale, pertanto l'operazione si ritiene sostenibile.

RIEPILOGO GENERALE COSTI E UTILI D'INTERVENTO						
ANALISI DEL VALORE DI MERCATO PRE INTERVENTO						
		SUP.COMM.		VALORE UNITARIO		TOTALE
Stima stato ad inizio lavori (VALORE TERRENO O EDIFICIO AD INIZIO LAVORI)		1.275,71 mq.	x	747,90 €/mq.	=	€ 954.100,00
ANALISI DEI COSTI DI INTERVENTO						
DESCRIZIONE	Quota %	SUP.COMM.		VALORE UNITARIO		TOTALE
ONERI DI COSTRUZIONE						1.097.347,67 €
Costo di costruzione S.L.P. in vendita	211,07%	1.275,71 mq.	x	860,19 €/mq.	=	1097347,67
Costo di costruzione S.L.P. delle aree comuni	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Interventi Speciali (Demolizione, Palificazione, consolidamento, smaltimenti speciali, bonifiche, ecc.)	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	
ONERI DI PROGETTAZIONE						50.000,00 €
Progettazione, direzione lavori sicurezza	9,62%	1.275,71 mq.	x	39,19 €/mq.	=	€ 50.000,00
ONERI COMUNALI DA VERSARE						4.000,00 €
Oneri di urbanizzazione primaria da versare	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Oneri di urbanizzazione secondaria da versare	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Oneri relativi al Costo di costruzione	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Monetizzazioni (parcheggi, e/o aree non cedute, ecc.)	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Diritti di segreteria e/o imposte di presentazine pratiche	0,77%	1.275,71 mq.	x	3,14 €/mq.	=	€ 4.000,00
ONERI COMUNALI DA REALIZARE						0,00 €
Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo (strade, parcheggi, ecc.)	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Urbanizzazioni secondaria a scomputo (parchi e aree attrezzate, edifici pubblici ecc.)	0,00 €	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Costi da sostenere per "Standard di Qualità"	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
ALTRI ONERI OPERATIVI						0,00 €
Intesessi attivi e passivi (per tutta la durata dell'operazione)	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Commercilaizzazione e Marketing	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Imposte su utile d'esercizio	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
Imprevisti e altro	0,00%	1.275,71 mq.	x	,00 €/mq.	=	€ 0,00
TOTALE COSTI E UTILI D'INTERVENTO ARROTONDATI						€ 1.151.347,67
UTILE D'IMPRESA						
DESCRIZIONE		SUP.COMM.		VALORE UNITARIO		TOTALE
Utile d'impresa	-121,46%	1.275,71 mq.	x	-494,98 €/mq.	=	-€ 631.447,67
VALORE INTERVENTO A LAVORI ULTIMATI ARROTONDATO						€ 1.474.000,00

9.11 CONGRUITÀ DEI PREVENTIVI

I preventivi allegati per un totale da computo metrico di € 1.097.347,71, si ritengono NON congrui con la tipologia di intervento proposto.

I materiali verranno utilizzati nella ristrutturazione si ritengono di BUONA e qualità e le finiture previste saranno di livello medio.

9.12 TEMPI APPROSSIMATIVI PER L'ESECUZIONE DEL CANTIERE E STATO DELLO STESSO ALLA DATA DEL SAL.

I tempi per l'esecuzione degli interventi sono di circa 12 mesi. Non sono in corso lavori

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.13 TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DI INTERVENTO A S.A.L.

Il seguente prospetto rappresenta l'incidenza delle lavorazioni previste dai preventivi, contratti o computi metrici forniti. In assenza di indicazioni in merito ad alcune lavorazioni il perito ha ritenuto congruo attribuire delle lavorazioni al fine di garantire che l'intervento venga ultimato in ogni sua parte. Nei successivi S.A.L. il valore potrebbe essere soggetto a variazione dovute a variazioni contrattuali, imprevisti o altro.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

DETERMINAZIONE PERCENTUALE DI STATO AVANZAMENTO LAVORI (S.A.L.)

TIPO INTERVENTO "OPERE EDILI"	DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DELLE OPERE		1.097.347,67 € % QUOTE D'INTERVENTO	COSTO PREVISTO A FINE LAVORI	PERCENTUALE S.A.L. DEI SINGOLI INTERVENTI RISCONTRATI AL SOPRALLUOGO	PERCENTUALE AVENZAMENTO PARZIALE	IMPORTO AVANZAMENTO PARZIALE ALLA DATA DEL SAL
OPERE MURARIE	APPRONTAMENTO CANTIERE		0,50%	€ 5.486,74	0,0%	0,0%	€ 0,00
	DEMOLIZIONI - SCAVI		0,00%	€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
	SMALTIMENTI SPECIALI/BONIFICHE			€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
	ALTRO			€ 0,00		0,0%	€ 0,00
	....			€ 0,00		0,0%	€ 0,00
	OPERE STRUTTURALI - FONDAZIONI		0,00%	€ 0,00	50,0%	0,0%	€ 0,00
	OPERE MURARIE - PREFABBRICATI		6,00%	€ 65.840,86	0,0%	0,0%	€ 0,00
	TRAMEZZATURE		6,00%	€ 65.840,86	0,0%	0,0%	€ 0,00
	OPERE DI COPERTURA		5,00%	€ 54.867,38	0,0%	0,0%	€ 0,00
	SOLAI		0,00%	€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
	ASSISTENZA MURARIE		2,00%	€ 21.946,95	0,0%	0,0%	€ 0,00
				€ 213.982,80			
OPERE DI INTONACATURA	INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI		2,00%	€ 21.946,95	0,0%	0,0%	€ 0,00
	INTONACI INTERNI - CONTROSOFFITTI		2,00%	€ 21.946,95	0,0%	0,0%	€ 0,00
				€ 43.893,91			
OPERE DI PIASTRELLISTA	PAVIMENTI		5,00%	€ 54.867,38	0,0%	0,0%	€ 0,00
	RIVESTIMENTI		2,00%	€ 21.946,95	0,0%	0,0%	€ 0,00
				€ 76.814,34			
OPERE IN PIETRA NATURALE	VARIE (MARMI, PIETRE, ECC.)		1,00%	€ 10.973,48	0,0%	0,0%	€ 0,00
				€ 10.973,48			
OPERE DA IDRAULICO	IDRICO, SANITARIO E GAS	CONDUTTURE	2,00%	€ 21.946,95	0,0%	0,0%	€ 0,00
		APP. SANITARI	2,00%	€ 21.946,95	0,0%	0,0%	€ 0,00
	TERMICO	CONDUTTURE	4,00%	€ 43.893,91	0,0%	0,0%	€ 0,00
		CORPI RADIANTI	2,00%	€ 21.946,95	0,0%	0,0%	€ 0,00
				€ 109.734,77			
OPERE DA ELETTRICISTA	ELETTRICO	CONDUTTURE	3,00%	€ 32.920,43	0,0%	0,0%	€ 0,00
		FILI E FRUTTI	10,00%	€ 109.734,77	0,0%	0,0%	€ 0,00
		FOTOVOLTAICO	11,5%	€ 126.194,98		0,0%	€ 0,00
				€ 268.850,18			
IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO	ASCENSORE / MONTACARICHI		7,5%	€ 82.301,08		0,0%	€ 0,00
				€ 82.301,08			
OPERE DA SERRAMENTISTA	SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI		10,00%	€ 109.734,77	0,0%	0,0%	€ 0,00
	PORTE D'INGRESSO E PORTONI CARRABILI		3,00%	€ 32.920,43	0,0%	0,0%	€ 0,00
	PORTE INTERNE		3,00%	€ 32.920,43	0,0%	0,0%	€ 0,00
	ESTERNI / OSCURI			€ 0,00		0,0%	€ 0,00
				€ 175.575,63			
OPERE DI TINTEGGIATURA	OPERE DI TINTEGGIATURA		0,50%	€ 5.486,74	0,0%	0,0%	€ 0,00
OPERE DI LATTONERIA	REALIZZAZIONE E POSA LATTONERIE		0,00%	€ 0,00		0,0%	€ 0,00
OPERE DI GIARDINAGGIO	SISTEMAZIONE AREE ESTERNE - STRADA			€ 0,00		0,0%	€ 0,00
SISTEMI ANTINCENDIO	OPERE MURARIE ANTINCENDIO			€ 0,00		0,0%	€ 0,00
....	...			€ 0,00		0,0%	€ 0,00
IMPIANTI PARTICOLARI	OPERE E IMPIANTI CONNESSI ALL'ATTIVITA'			€ 0,00		0,0%	€ 0,00
ALLACCIAMENTI	SCARICHI E FOGNATURE		0,50%	€ 5.486,74	0,0%	0,0%	€ 0,00
SISTEMAZIONI ESTERNE	PIANTUMAZIONE ALBERI DA FRUTTO		0,00%	€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
SMOBILIZZO CANTIERE	DISMISSIONE E PULIZIA FINALE		0,00%	€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
TOTALE % DEL S.A.L. - OPERE EDILI		INCID. % SUL TOTALE 86,26%	90,50%	€ 993.099,64		0,00%	€ 0,00

TIPO INTERVENTO "ONORARI PROFESSIONALI"	DESCRIZIONE PRESTAZIONI PROFESSIONALI	50.000,00 € % QUOTE D'INTERVENTO	COSTO PREVISTO A FINE LAVORI	PERCENTUALE S.A.L. DEI SINGOLI INTERVENTI RISCONTRATI AL SOPRALLUOGO	PERCENTUALE AVENZAMENTO PARZIALE	IMPORTO AVANZAMENTO PARZIALE ALLA DATA DEL SAL
PROGETTAZIONE E ITER AUTORIZZATIVO	ONORARI PROFESSIONALI	25,0%	€ 12.500,00	0,0%	0,00%	€ 0,00
DIREZIONE LAVORI	ONORARI PROFESSIONALI	30,0%	€ 15.000,00	0,0%	0,00%	€ 0,00
PROGETTO E COLLAUDO STATICO	ONORARI PROFESSIONALI	15,0%	€ 7.500,00		0,00%	€ 0,00
ONORARI RELATIVI ALLA SICUREZZA	ONORARI PROFESSIONALI	15,0%	€ 7.500,00		0,00%	€ 0,00
GEOLOGO	ONORARI PROFESSIONALI	5,0%	€ 2.500,00		0,00%	€ 0,00
TERMOTECNICO	ONORARI PROFESSIONALI	10,0%	€ 5.000,00		0,00%	€ 0,00
....	ONORARI PROFESSIONALI		€ 0,00		0,00%	€ 0,00
TOTALE % DEL S.A.L. - ONORARI PROFESSIONALI	INCID. % SUL TOTALE 4,34%	100,00%	€ 50.000,00		0,00%	€ 0,00

TIPO INTERVENTO "ONERI DA VERSARE"	DESCRIZIONE SINTETICA VERSAMENTI	4.000,00 € % QUOTE D'INTERVENTO	COSTO PREVISTO A FINE LAVORI	PERCENTUALE S.A.L. DEI SINGOLI INTERVENTI RISCONTRATI AL SOPRALLUOGO	PERCENTUALE AVENZAMENTO PARZIALE	IMPORTO AVANZAMENTO PARZIALE ALLA DATA DEL SAL
Oneri di urbanizzazione primaria	ONERI CONCESSORI		€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	ONERI CONCESSORI		€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
Oneri relativi al Costo di costruzione	ONERI CONCESSORI		€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
Monetizzazioni	ONERI CONCESSORI		€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
Diritti di segreteria	ONERI CONCESSORI		€ 4.000,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
TOTALE % DEL S.A.L. - ONERI DA VERSARE	INCID. % SUL TOTALE 0,35%		€ 4.000,00		0,00%	€ 0,00

TIPO INTERVENTO "URBANIZZAZIONI DA REALIZZARE A SCOMPUTO"	DESCRIZIONE SINTETICA OPERE	0,00 € % QUOTE D'INTERVENTO	COSTO PREVISTO A FINE LAVORI	PERCENTUALE S.A.L. DEI SINGOLI INTERVENTI RISCONTRATI AL SOPRALLUOGO	PERCENTUALE AVENZAMENTO PARZIALE	IMPORTO AVANZAMENTO PARZIALE ALLA DATA DEL SAL
Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo	ONERI DA REALIZZARE		€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
Urbanizzazioni secondaria a scomputo	ONERI DA REALIZZARE		€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
Costi da sostenere per "Standard di Qualità"	ONERI DA REALIZZARE		€ 0,00	0,0%	0,0%	€ 0,00
TOTALE % DEL S.A.L. - URBANIZZAZIONI A SCOMPUTO	INCID. % SUL TOTALE 0,00%		€ 0,00		0,00%	€ 0,00
TOTALE DELLE PERCENTUALI DEL S.A.L. TOTALE	100,0%	€ 1.151.347,67			0,00%	€ 0,00

9.14 QUADRO PROSPETTICO DEI COSTI SOSTENUTI E DA SOSTENERE

Il seguente prospetto rappresenta i costi sostenuti e da sostenere per garantire l'ultimazione delle opere e la fine delle lavorazioni previste. La percentuale è stata determinata nel precedente capitolo.

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CALCOLO DEI COSTI SOSTENUTI E DA SOSTENERE				
VOCI DI COSTO	COSTO TOTALE	% S.A.L.	COSTO SOSTENUTO	COSTO DA SOSTENERE
Costo di costruzione/ristrutturazione	€ 1.097.347,67	0,00%	€ 0,00	€ 1.097.347,67
Oneri professionali (Progetto, D.L., Sicurezza)	€ 50.000,00	0,00%	€ 0,00	€ 50.000,00
Contributi concessori	€ 4.000,00	0,00%	€ 0,00	€ 4.000,00
Urbanizzazioni da realizzare	€ 0,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00
Totale dei costi di costruzione	€ 1.151.347,67	0,00%	€ 0,00	€ 1.151.347,67
Costo (valore) dell'intera area	€ 954.100,00	0,0%	€ 0,00	€ 954.100,00
COSTI DA PERIZIA DI IMPIANTO	€ 2.105.447,67			
TOTALE COSTI SOSTENUTI		0,0%	€ 0,00	
TOTALE COSTI DA SOSTENERE		100,0%		€ 2.105.447,67

9.15 QUADRO PROSPETTICO DELLO STATO AVANZAMENTO LAVORI

Il seguente prospetto indica la percentuale di S.A.L. , il valore di mercato alla data attuale ed il valore finale.

TABELLA DI RIEPILOGO GENERALE ALLA DATA DEL S.A.L.			
STIMA INTERVENTO AD INIZIO LAVORI			
	SUP.COMM. INIZIO LAVORI	INCID. VALORE UNITARIO MEDIO	STIMA AD INIZIO LAVORI
VALORE COMMERCIALE DEI BENI AD INIZIO LAVORI ARROTONDATO	1.275,71 mq.	747,90 €/mq.	€ 954.100,00
STIMA INTERVENTO ALLO STATO ATTUALE			
% STATO DI AVANZAMENTO LAVORI ALLA DATA ATTUALE			0,00%
	SUP.COMM. DATA DEL S.A.L.	INCID. VALORE UNITARIO MEDIO	STIMA ALLA DATA ATTUALE
VALORE COMMERCIALE DEI BENI ALLA DATA ATTUALE ARROTONDATO	1.275,71 mq.	747,90 €/mq.	€ 954.100,00
STIMA INTERVENTO A LAVORI ULTIMATI			
	SUP.COMM. FINE LAVORI	INCID. VALORE UNITARIO MEDIO	STIMA A LAVORI ULTIMATI
VALORE COMMERCIALE DEI BENI A LAVORI ULTIMATI ARROTONDATO	1.275,71 mq.	1.155,44 €/mq.	€ 1.474.000,00

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.16 DETERMINAZIONE DEL VALORE MERCATO ALLA DATA ATTUALE DELL'INTERA OPERAZIONE IMMOBILIARE.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON "ALLA DATA ATTUALE"

STIMA DELLE SOLE UNITA' SOGGETTE A INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE/NUOVA COSTRUZIONE

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CORTE	P.T.	1.150,00 mq.	0,05	57,50 mq.	747,95 €/mq.	€ 43.007,13	€ 37,40
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- TETTOIA	P.T.	33,03 mq.	0,35	11,56 mq.	747,95 €/mq.	€ 8.646,68	€ 261,78
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CENTRALE TERMICA	P.T.	20,85 mq.	0,70	14,60 mq.	747,95 €/mq.	€ 10.916,33	€ 523,57
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.T.	379,00 mq.	0,70	265,30 mq.	747,95 €/mq.	€ 198.431,14	€ 523,57
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.T.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	747,95 €/mq.	€ 104.451,22	€ 785,35
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.T.	175,00 mq.	1,05	183,75 mq.	747,95 €/mq.	€ 137.435,81	€ 785,35
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.1.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	747,95 €/mq.	€ 104.451,22	€ 785,35
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.1.	213,18 mq.	1,05	223,84 mq.	747,95 €/mq.	€ 167.420,38	€ 785,35
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.1.	342,66 mq.	0,70	239,86 mq.	747,95 €/mq.	€ 179.404,78	€ 523,57
		342,66 mq.		**239,86 mq.**	TOTALE	**€ 954.100,00**	

STIMA ALTRE PROPRIETA' ANNESSE NON SOGGETTE A INTERVENTO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
				,00 mq.		€ 0,00	€ 0,00
		,00 mq.		**,00 mq.**	TOTALE	**€ 0,00**	

METODO DI STIMA APPLICATO:	METODO M.C.A. PER STATO AVANZAMENTO LAVORI (S.A.L.)
VALORE DI MERCATO DETERMINATO ARROTONDATO	**€ 954.100,00**

Pertanto a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce **il Valore Attuale di Mercato del bene** descritto in narrativa in complessivi **€ 954.100,00** al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

9.17 DETERMINAZIONE DEL VALORE MERCATO A FINE LAVORI DELL'INTERA OPERAZIONE IMMOBILIARE.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON "A LAVORI ULTIMATI"

STIMA DELLE SOLE UNITA' SOGGETTE A INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE/NUOVA COSTRUZIONE

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CORTE	P.T.	1.150,00 mq.	0,05	57,50 mq.	1.155,52 €/mq.	€ 66.442,40	€ 57,78
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- TETTOIA	P.T.	33,03 mq.	0,35	11,56 mq.	1.155,52 €/mq.	€ 13.358,39	€ 404,43
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CENTRALE TERMICA	P.T.	20,85 mq.	0,70	14,60 mq.	1.155,52 €/mq.	€ 16.864,81	€ 808,86
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.T.	379,00 mq.	0,70	265,30 mq.	1.155,52 €/mq.	€ 306.559,46	€ 808,86
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.T.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	1.155,52 €/mq.	€ 161.368,37	€ 1.213,30
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.T.	175,00 mq.	1,05	183,75 mq.	1.155,52 €/mq.	€ 212.326,80	€ 1.213,30
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.1.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	1.155,52 €/mq.	€ 161.368,37	€ 1.213,30
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.1.	213,18 mq.	1,05	223,84 mq.	1.155,52 €/mq.	€ 258.650,44	€ 1.213,30
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.1.	342,66 mq.	0,70	239,86 mq.	1.155,52 €/mq.	€ 277.165,34	€ 808,86
		342,66 mq.		**239,86 mq.**	TOTALE	**€ 1.474.000,00**	

STIMA ALTRE PROPRIETA' ANNESSE NON SOGGETTE A INTERVENTO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
				,00 mq.		€ 0,00	€ 0,00
		,00 mq.		**,00 mq.**	TOTALE	**€ 0,00**	

METODO DI STIMA APPLICATO:	METODO M.C.A. PER STATO AVANZAMENTO LAVORI (S.A.L.)
VALORE DI MERCATO DETERMINATO ARROTONDATO	**€ 1.474.000,00**

Pertanto a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce **il Valore di Mercato del bene a fine lavori** descritto in narrativa in complessivi **€ 1.474.000,00** al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

7.16 Commento finale

Al fine di poter correttamente ottemperare all'incarico ricevuto si ritiene necessario fornire in questa sede una perizia di stima particolareggiata ed in linea con i principi di "Best Practice" basata sugli standard internazionali.

Tale metodo, volto ad escludere criteri soggettivi e privi di riscontri oggettivi e verificabili, dovrà stabilire il valore di Mercato così come stabilito dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Gli IVS affrontano una delle problematiche più importanti nella stima degli immobili e cioè la rigorosità del procedimento.

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

CAP. 10 - ANALISI VALUTATIVE INTEGRATIVE UTILI ALLA STIMA

10.1 VALORE PRONTO REALIZZO VALORE ATTUALE E FINE LAVORI

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere i beni da parte della Proprietà (massimo 6 mesi) si determinerebbe si determinerebbe una sovrapressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del Break-even point.

Per la determinazione del valore di Rapido Realizzo viene utilizzato in metodo univoco a tutte le stime redatte applicando una serie di coefficienti di deprezzamento in funzione delle informazioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame.

I coefficienti utilizzati considerano tutte quelle caratteristiche che influenzano il valore di mercato tra cui la dimensione dell'immobile oggetto di perizia, il contesto territoriale, il contesto urbano, il contesto ambientale, l'attuale andamento del mercato immobiliare, lo stato costruttivo e di conservazione ed dei vincoli.

La tabella riassume le caratteristiche nel seguente modo:

ANALISI PRELIMINARE PER DETERMINAZIONE DEL RAPIDO REALIZZO

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

1) ANALISI ZONALE		*2) VINCOLI E GRAVAMI*	
UBICAZIONE		*AUTONOMIA GIURIDICA*	
SEMIPERIFERICA	15%	DISPONIBILIATA' IMMEDIATA	5%
SERVIZI PUBBLICI			
NORMALI SERVIZI PUBBLICI	15%	*3) STRUTTURE E IMPIANTI*	
STANDARD URBANISTICI		*AUTONOMIA STRUTTURALE*	
NORMALI DOTAZIONI URBANISTICHE PUBBLICHE	15%	VINCOLI STRUTTURALI	12%
COMMEGAMENTI VIARI		*AUTONOMIA IMPIANTISTICA*	
STRADE PROVINCIALI	7%	IMPIANTI TOTALMENTE INDIPENDENTI E TRASFORMABILI	5%
SERVIZI PER LA PERSONA		*AUTONOMIA D'INTERVENTO*	
PRESENZA SERVIZI MEDIOCRE DISPONIBILE SOLO CON SPOSTAMENTI AUTONOMI	15%	AUTONOMIA D'INTERVENTO LIBERA	5%
		4) CONTESTO AMBIENTALE	
VIVIBILITA' DI QUARTIERE		*STATO AMBIENTALE*	
ZONA CON MEDIA REPUTAZIONE	12%	NESSUNA FORMA DI INQUINAMENTO	7%
OFFERTA CULTURALE		*AUTONOMIA AMBIENTALE*	
CONTESTO DI MEDIO LIVALLO CULTURALE	7%	NESSUN OBBLIGO O PRESCRIZIONE AMBIENTALE RILEVABILE	7%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

5)STATO FISICO		*6) REDITTIVITA'*	
DIMENSIONI		CONDIZIONE REDDITUALE	
DA 501,00 MQ. A 1500,00 MQ	15%	BUON INVESTIMENTO PER AUTOIMPIEGO MA DIFFICILE LOCAZIONE E SUBLOCAZIONE	7%
VETUSTA'			
EDIFICIO DI RECENTE COSTRUZIONE (DA 6 A 15 ANNI)	12%	*7) COMMERCIABILITA'*	
STATO MANUTENTIVO		CONFORMITA' EDILIZIA / AGIBILITA'	
MEDIO STATO MANUTENTIVO	12%	IMMOBILE CONFORME E IMMEDIATAMENTE VENDIBILE	5%
DOTAZIONE IMPIANTISTICA		CONFORMITA' URBANISTICA	
DOTAZIONE IMPIANTISTICA NORMALE	12%	IMMOBILE URBANISTICAMENTE CONFORME E IMMEDIATAMENTE VENDIBILE	5%
STATO PARTI COMUNI		CONFORMITA' CATASTALE	
PARTI COMUNI E SERVIZI CONDOMINIALI BUONI	7%	IMMOBILE CONFORME E IMMEDIATAMENTE VENDIBILE	5%
		8) STATO ANTISISMICO ED ENERGETICO	
RICONVERSIONE E FRAZIONABILITA'		CONFORMITA' STATICO / SISMICA	
NON FRAZIONABILE NE CONVERTIBILE	20%	EDIFICIO CONFORME - COLLAUDO STATICO SECONDO NORMATIVA PRECEDENTE	7%
PAESAGGIO		CONFORMITA' IMPIANT. / ENERGETICA	
CONTESTO PAESAGGISTICO VINCOLATO	7%	EDIFICIO AD NORMALE PRESTAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA DA ADEGUARE	12%

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

In fine la determinazione avviene in funzione di altri dati e informazioni reperite in particolare il comune nel quale è posto il bene in esame, la possibilità di ricolloco del bene in funzione del periodo e da quanto tempo l'immobile è in carico all'attuale proprietario.

La successiva tabella ha quindi lo scopo di determinate un congruo **"Valore di Rapido Realizzo".**

DETERMINAZIONE VALORE DI RAPIDO REALIZZO

REGIONE		Lazio	Centro
PROVINCIA		Roma	RM
COMUNE		roma	2617175, Abit.
DEPREZZAMENTO SECONDO COMUNE AMMINISTRATIVO	***1,5%***	*DEPREZZAMENTO SECONDO GRADO DI VIVIBILITA' PROVINCIALE*	**0,07%**
PERIODO PREVISTO PER ASSORBIMENTO		DA 6 MESI AD 1 ANNO (IMMOBILE DI BUON INTERESSE)	**-1,00%**
ANNO RECUPERO DEL BENE O ULTIMO PASSAGGIO		2017 (RECUPARETO DI RECENTE NEGLI ULTIMI 6 MESI)	**-0,50%**
DESTINAZIONE PRINCIPALE DELL'IMMOBILE		**IMMOBILE A DESTINAZIONE PARTICOLARE**	
1) ANALISI ZONALE	-12,29%	**30,% di incidenza**	-29,49%
2) VINCOLI E GRAVAMI	-0,50%	**10,% di incidenza**	-0,40%
3) STRUTTURE E IMPIANTI	-7,33%	**15,% di incidenza**	-8,80%
4) CONTESTO AMBIENTALE	-7,00%	**7,% di incidenza**	-3,92%
MEDIA DEI DEPREZZAMENTI	**-6,78%**	*MEDIA DEI DEPREZZAMENTI AGGIORNATA SECONDO INCIDENZA*	**-10,65%**
QUOTA DI INCIDENZA PER DESTINAZIONE	**65%**	*DEPREZZAMENTO PARZIALE - CARATTERISTICHE ESTRINSECHE*	**-13,85%**
5)STATO FISICO	-12,14%	**4,% di incidenza**	-3,89%
6) REDITTIVITA'	-0,28%	**4,% di incidenza**	-0,09%
7) COMMERCIABILITA'	-5,00%	**4,% di incidenza**	-1,60%
8) STATO ANTISISMICO ED ENERGETICO	-9,50%	**4,% di incidenza**	-3,04%
MEDIA DEI DEPREZZAMENTI	**-6,73%**	*MEDIA DEI DEPREZZAMENTI AGGIORNATA SECONDO INCIDENZA*	**-2,15%**
QUOTA DI INCIDENZA PER DESTINAZIONE	**35%**	*DEPREZZAMENTO PARZIALE - CARATTERISTICHE INTRINSECHE*	**-1,51%**
QUOTA DI RAPIDO REALIZZO APPLICATO		**-15,28%**	
VALORE DI MERCATO ALLA DATA ATTUALE		**€ 954.100,00**	
VALORE DI MERCATO IN RAPIDO REALIZZO MASSIMO		**€ 808.300,00**	

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

DETERMINAZIONE VALORE DI RAPIDO REALIZZO

REGIONE		Lazio	Centro
PROVINCIA		Roma	RM
COMUNE		roma	2617175, Abit.
DEPREZZAMENTO SECONDO COMUNE AMMINISTRATIVO	***1,5%***	*DEPREZZAMENTO SECONDO GRADO DI VIVIBILITA' PROVINCIALE*	**0,07%**
PERIODO PREVISTO PER ASSORBIMENTO		DA 6 MESI AD 1 ANNO (IMMOBILE DI BUON INTERESSE)	**-1,00%**
ANNO RECUPERO DEL BENE O ULTIMO PASSAGGIO		2017 (RECUPARETO DI RECENTE NEGLI ULTIMI 6 MESI)	**-0,50%**
DESTINAZIONE PRINCIPALE DELL'IMMOBILE		**IMMOBILE A DESTINAZIONE PARTICOLARE**	
1) ANALISI ZONALE	-12,29%	**30,% di incidenza**	-29,49%
2) VINCOLI E GRAVAMI	-0,50%	**10,% di incidenza**	-0,40%
3) STRUTTURE E IMPIANTI	-7,33%	**15,% di incidenza**	-8,80%
4) CONTESTO AMBIENTALE	-7,00%	**7,% di incidenza**	-3,92%
MEDIA DEI DEPREZZAMENTI	**-6,78%**	*MEDIA DEI DEPREZZAMENTI AGGIORNATA SECONDO INCIDENZA*	**-10,65%**
QUOTA DI INCIDENZA PER DESTINAZIONE	**65%**	*DEPREZZAMENTO PARZIALE - CARATTERISTICHE ESTRINSECHE*	**-13,85%**
5)STATO FISICO	-12,14%	**4,% di incidenza**	-3,89%
6) REDITTIVITA'	-0,28%	**4,% di incidenza**	-0,09%
7) COMMERCIABILITA'	-5,00%	**4,% di incidenza**	-1,60%
8) STATO ANTISISMICO ED ENERGETICO	-9,50%	**4,% di incidenza**	-3,04%
MEDIA DEI DEPREZZAMENTI	**-6,73%**	*MEDIA DEI DEPREZZAMENTI AGGIORNATA SECONDO INCIDENZA*	**-2,15%**
QUOTA DI INCIDENZA PER DESTINAZIONE	**35%**	*DEPREZZAMENTO PARZIALE - CARATTERISTICHE INTRINSECHE*	**-1,51%**
QUOTA DI RAPIDO REALIZZO APPLICATO		**-15,28%**	
VALORE DI MERCATO ALLA DATA ATTUALE		**€ 1.474.000,00**	
VALORE DI PRONTO REALIZZO FINE LAVORI		**€ 1.248.800,00**	

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

10.2 - VALORE DI RICOSTRUZIONE

Il valore di ricostruzione (o valore assicurativo) del fabbricato viene calcolato sulla base del costo di costruzione al nuovo determinato nella tabella di calcolo del "Valori unitari minimo e massimo di nuova costruzione determinato con Metodo dei costi", prendendo in considerazione le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dell'immobile.

Il valore di ricostruzione (o assicurativo) alla data attuale tiene in considerazione il costo di costruzione unitario deprezzato sulla base degli indici di vetustà medi determinati secondo gli usi e costumi delle Camere di Commercio locali e viene quantificato nella successiva tabella.

STIMA DEL VALORE ASSICURATIVO ALLA DATA ATTUALE

VALORE DETERMINATO APPLICANDO UN INDICE DI VETUSTA' SULL COSTO DI COTRUZIONE E PROGETTAZIONE

Descrizione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Sup. Commerciale	Valore Unitario di ricostruzione Nuovo	Coeff. Vetustà del bene	Coeff. Manunezione del bene	Valore Unitario di ricostruzione Immobile	Valore Attuale di assicurativo determinato sul costruito
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CORTE	P.T.	1.150,00 mq.	0,05	57,50 mq.	1.265,25 €/mq.	40%	10%	556,71 €/mq.	€ 32.010,83
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- TETTOIA	P.T.	33,03 mq.	0,35	11,56 mq.	1.265,25 €/mq.	40%	10%	556,71 €/mq.	€ 6.435,85
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CENTRALE TERMICA	P.T.	20,85 mq.	0,70	14,60 mq.	1.265,25 €/mq.	40%	10%	556,71 €/mq.	€ 8.125,18
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.T.	379,00 mq.	0,70	265,30 mq.	1.265,25 €/mq.	40%	10%	556,71 €/mq.	€ 147.695,16
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.T.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	1.265,25 €/mq.	40%	10%	556,71 €/mq.	€ 77.744,55
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.T.	175,00 mq.	1,05	183,75 mq.	1.265,25 €/mq.	40%	10%	556,71 €/mq.	€ 102.295,46
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.1.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	1.265,25 €/mq.	40%	10%	556,71 €/mq.	€ 77.744,55
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.1.	213,18 mq.	1,05	223,84 mq.	1.265,25 €/mq.	40%	10%	556,71 €/mq.	€ 124.613,41
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.1.	342,66 mq.	0,70	239,86 mq.	1.265,25 €/mq.	40%	10%	556,71 €/mq.	€ 133.533,57
CONSISTENZE PARZIALI		2.579,72 mq.		1.275,71 mq.					€ 710.198,57
				,00 mq.	1.265,25 €/mq.	0%	0%	,00 €/mq.	€ 0,00
				,00 mq.	1.265,25 €/mq.	0%	0%	,00 €/mq.	€ 0,00
				,00 mq.	1.265,25 €/mq.	0%	0%	,00 €/mq.	€ 0,00
CONSISTENZE PARZIALI		,00 mq.		,00 mq.					€ 0,00
		2.579,72 mq.		1.275,71 mq.				TOTALE	**€ 710.198,57**
VALORE DI RICOSTRUZIONE (AI FINI ASSICURATIVI) ARROTONDATO									**€ 710.500,00**

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

Il valore di ricostruzione (o assicurativo) a nuovo tiene in considerazione il solo costo di costruzione unitario e viene quantificato nella successiva tabella.

STIMA DEL VALORE ASSICURATIVO A NUOVO

VALORE DETERMINATO IN FUNZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO E PROGETTAZIONE

Descrizione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Sup. Commerciale	Valore Unitario di Ricostruzione a Nuovo	Valore Attuale di Assicurativo determinato sul Costruito a Nuovo
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CORTE	P.T.	1.150,00 mq.	0,05	57,50 mq.	1.265,25 €/mq.	€ 72.751,88
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- TETTOIA	P.T.	33,03 mq.	0,35	11,56 mq.	1.265,25 €/mq.	€ 14.626,92
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- CENTRALE TERMICA	P.T.	20,85 mq.	0,70	14,60 mq.	1.265,25 €/mq.	€ 18.466,32
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.T.	379,00 mq.	0,70	265,30 mq.	1.265,25 €/mq.	€ 335.670,83
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.T.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	1.265,25 €/mq.	€ 176.692,16
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.T.	175,00 mq.	1,05	183,75 mq.	1.265,25 €/mq.	€ 232.489,69
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- PARTI COMUNI	P.1.	133,00 mq.	1,05	139,65 mq.	1.265,25 €/mq.	€ 176.692,16
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- UFFICI	P.1.	213,18 mq.	1,05	223,84 mq.	1.265,25 €/mq.	€ 283.212,29
FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE- MAGAZZINO	P.1.	342,66 mq.	0,70	239,86 mq.	1.265,25 €/mq.	€ 303.485,40
CONSISTENZE PARZIALI		2.579,72 mq.		1.275,71 mq.		€ 1.614.087,65
				,00 mq.	,00 €/mq.	€ 0,00
				,00 mq.	,00 €/mq.	€ 0,00
				,00 mq.	,00 €/mq.	€ 0,00
CONSISTENZE PARZIALI		,00 mq.		,00 mq.		€ 0,00
		2.579,72 mq.		1.275,71 mq.		**€ 1.614.087,65**
VALORE DI RICOSTRUZIONE (AI FINI ASSICURATIVI) ARROTONDATO						**€ 1.614.500,00**

Il valore di ricostruzione a nuovo potrebbe essere maggiore del valore di stima in quanto non tiene conto del'effettivo stato di manutenzione e vetustà

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

10.3 - VALORE DELL'INCIDENZA DEL TERRENO E DEL FABBRICATO CON METODO TRASFORMAZIONE SEMPLIFICATO.

In conformità al principio di trasformazione, il valore venale di un'area edificata è costituito "dal valore di mercato di ciò che vi si è legittimamente edificato, al netto di tutti i costi sostenuti per trasformarla, comprese le marginalità di spettanza dei trasformatori".
Le incidenze convenzionali su tale costo rispettivamente per: a) gli oneri e le spese generali, e b) il margine lordo dell'impresa titolare dell'iniziativa immobiliare (il trasformatore) vengono assunte rispettivamente nel 10% e nel 15%, composto.

INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO ALLA DATA ATTUALE	
DATI PER DETERMINAZIONE COSTO DI TRASFORMAZIONE	
Sup. Commerciale	1.275,71 mq.
Incidenza Costo Unitario di Ricostruzione	556,95 €/mq.
Costo opere edili di ricostruzione totale	€ 710.500,00
Costo ricostruzione aggiornato (10% spese gen. + 15% margine lordo)	€ 899.000,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO	
Valore commerciale stimato alla data attuale	€ 954.100,00
Costo di trasformazione	€ 899.000,00
Valore del terreno	**€ 55.100,00**
% d'incidenza sul valore commerciale stimato	**5,78%**

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

10.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE

Nel presente capitolo viene calcolato il "VALORE NORMALE" come specificato nel Provvedimento Agenzie delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Ser. Gen. N. 182 del 07 Agosto 2007.
Il valore normale degli immobili è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale espressa in mq. Il Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

DETERMINAZIONE VALORE NORMALE A LAVORI ULTIMATI

1) DATI GENERALI - UBICAZIONE

COMUNE	Zona OMI	DESCRIZIONE ZONALE
ROMA	E16	Suburbana/CASTEL GIUBILEO-BEL POGGIO (VIA CASTORANO)

2) RILEVAZIONI OMI - NORMALE (USATI)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
0	NORMALE	€ 0,00	€ 0,00	L	€ 0,00	€ 0,00

3) VALORE NORMALE DEI FABBRICATI AGGIORNATO AL NUOVO O VALORE NORMALE NUOVA COSTRUZIONE
(VALORE NORMALE AGGIORNATO SECONDO COMUNICATO STAMPA N. 120811/2007 AGENZIA ENTRATE O RILAVATO DA VALORI "OMI")

Tipologia	Stato conservativo	RILEVATO MIN	RILEVATO MAX	CALCOLATO MIN €/MQ	CALCOLATO MAX €/MQ.
0	OTTIMO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

4) VALUTAZIONE UNITARIA RELATIVA ALLA VETUSTA' DELL'EDIFICIO

VALORE OMI	MIN €/MQ	MAX €/MQ.	ANNO COSTRUZIONE	VETUSTA' IMMOBILE	MEDIA DEI VALORI	COEFF DI VETUSTA'
NORMALE	€ 0,00	€ 0,00	2019	2	€ 0,00	1,3

5) DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE ATTUALIZZATO

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE NORMALE FABBRICATO USATO (SUP. 4 ANNI)	VALORE NORMALE FABBRICATO DATA ATTUALE	VALORE NORMALE ALLA DATA ATTUALE ARROTONDATO
1.275,71 mq.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Il Manuale operativo delle stime immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate Direzione centrale e Osservatorio del Mercato immobiliare e Servizi Estimativi, prescrive chiaramente come i valori OMI o di altri osservatori o listini non possono essere utilizzati in una stima particolareggiata o sommaria per determinare il valore di un bene.
Infatti, l'indeterminatezza dell'immobile al quale sono associati tali valori non consente di effettuare alcuna comparazione con l'immobile oggetto di stima, e quindi viene meno l'assunto fondamentale del procedimento sintetico comparativo.
Si segnala che la "Commissione Tributaria Provinciale di Roma, n. 547/5/13", depositata il 31.10.2013,c he pur trattando di tributi e nel suo insieme lontana dalle Linee Guida ABI (non trattando di immobili a garanzia), già nel 2013 indicava quanto segue:

[...] Ne discende l'evidente inutilizzabilità, allo scopo, sia delle valutazioni operate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, che, a maggior ragione, della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, e ciò in quanto tali rilevazioni non rappresentano elementi oggettivi ma di stime. [...]

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

[...] L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo [...]

Si segnala che il valore Normale determinato con le rilevazioni OMI è puramente indicativo e non si ritiene congruo per la determinazione del valore commerciale. Pertanto dovrà essere preso in considerazione solo come dato indicativo di confronto.

10.5 Valore Fiscale Del Fabbricato

Il valore fiscale finale calcolato sulla base delle rendite catastali viene determinato utilizzando dei moltiplicatori unici finali, tenuto conto sia della rivalutazione da applicare alla rendita che della nuova rivalutazione introdotta dalla finanziaria 2004 e dal successivo D.L. 168/2004 sono, a partire dal 3 ottobre 2006 i seguenti:

- 115,50 per la prima casa;
- 126 per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse A/10 e C/1);
- 63 per i fabbricati A/10 e D;
- 42,84 per i fabbricati C/1 ed E;
- 112,50 terreni non edificabili (reddito dominicale)

Pertanto il valore fiscale del fabbricato viene determinato nella successiva tabelle e precisamente:

DETERMINAZIONE DEL VALORE FISCALE

SEZIONE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	CATEGORIA	RENDITA CATASTALE	SUP. CAT.		COEFF.		VALORE FISCALE
N.C.E.U.	FG. 134 MAPP. 1157 - FABBRICATO INDUSTRIALE	D/7	€ 12.923,38	369,00 mq.	x	63	=	€ 814.172,94
								€ 814.172,94
VALORE FISCALE DEL FABBRICATO ARROTONDATO								**€ 814.500,00**

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

10.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE CAUZIONALE ALLO STATO ATTUALE E FINE LAVORI

Il "Valore Cauzionale" o "Mortgage Lending Value" (MLV) o "Valore di Credito Ipotecario" è stato adottato con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio ed è sta recepita con la Circolare 263 del 27/12/2006, et al. e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa ed.) al fine di costituire garanzia per la concessione di credito.

Successivamente, il Regolamento 2013/575/UE il «valore del credito ipotecario»: «è determinato in base ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità dell'immobile stesso, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi. Nella stima del valore del credito ipotecario non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo.». Il "Valore Cauzionale" viene determinato nella tabella di seguito riportata.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CAUZIONALE		
DESTINAZIONE E GRADO FUNGIBILITA' / COMMERCIALIBILITA'		
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE DI MEDIE/PICCOLE DIMENSIONI<5000MQ. - NORMALE		
CODICE DEPREZZAMENTO		B2
GRADO DI RICOLLOCABILITA'/FUNGIBILITA'	3	NORMALE
DESCRIZIONE CONTESTO	ZONA DI CONSISTENTE SVILUPPO/APPETIBILITA'	
DEPREZZAMENTO CONSIGLIATO		-20%
STIMA IMMOBILIARE AGGIORNATA ALLA DATA ODIERNA		€ 954.100,00
ALIQUOTA IN % DI DEPREZZAMENTO		-20,00%
VALORE CAUZIONALE (VALORE CONSIGLIATO PER L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA)		€ 763.280,00

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

DETERMINAZIONE DEL VALORE CAUZIONALE		
DESTINAZIONE E GRADO FUNGIBILITA' / COMMERCIALIBILITA'		
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE DI MEDIE/PICCOLE DIMENSIONI<5000MQ. - NORMALE		
CODICE DEPREZZAMENTO		B2
GRADO DI RICOLLOCABILITA'/FUNGIBILITA'	3	NORMALE
DESCRIZIONE CONTESTO	ZONA DI CONSISTENTE SVILUPPO/APPETIBILITA'	
DEPREZZAMENTO CONSIGLIATO		-20%
STIMA IMMOBILIARE AGGIORNATA		€ 1.474.000,00
ALIQUOTA IN % DI DEPREZZAMENTO		-20,00%
VALORE CAUZIONALE FINE LAVORI (VALORE CONSIGLIATO PER L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA)		€ 1.179.200,00

CAP. 11 – ASSUNZIONI E VENDIBILITA'

11.1 Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

11.2 Vendibilità dell'immobile

Il valore assegnato all'unità con annesse pertinenze tiene conto di quanto rilevato in sede di sopralluogo ed in base alla documentazione reperita.

A seguito di quanto esposto si ritiene che l'immobile alla data attuale

È VENDIBILE

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile ubicato nel ---------- identificato in mappa al

UNITA' 1 - ATTIVITA' INDUSTRIALE

Foglio **134** Sezione **--** Mappale **1157**

Il più probabile **valore** (**vedasi analisi estimativa**) **in libero mercato** viene di fatto quantificato in

954.000,00 €

(novecentocinquattaquatromila/00 EURO).

Il Tecnico
Geom.Matteo D'Amici

Il Revisore
Zonca Geom. Morgan

CONTROLLO QUALITA'
GRUPPO TECNITALIA

Artena (Rm) 29/11/

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato da BIELLA LEASING S.P.A. GEOM. MATTEO D'AMICI

Iscritto all'Albo dei Geometri di Roma: N. 9568

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

D I C H I A R A

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il Tecnico
Geom.Matteo D'Amici



Artena 29/11/

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

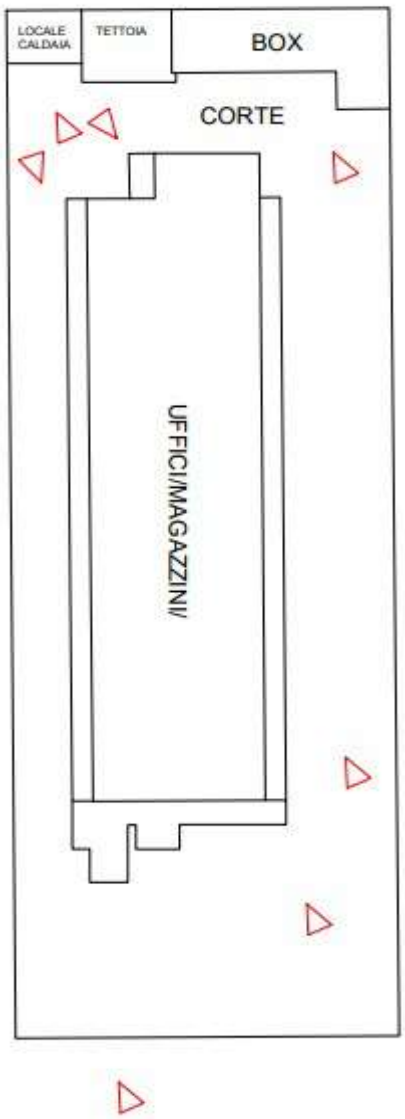
ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA

1. Visure storiche catastali
2. Scheda Catastale
3. Estratto mappa catastale
4. Elaborato Planimetrico
5. Atto di Provenienza
6. Titoli autorizzativi
7. Elaborati fotografici degli esterni
8. Elaborato fotografico degli interni

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

FOTOINSERIMENTO FOTOGRAFICO



COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com







COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com



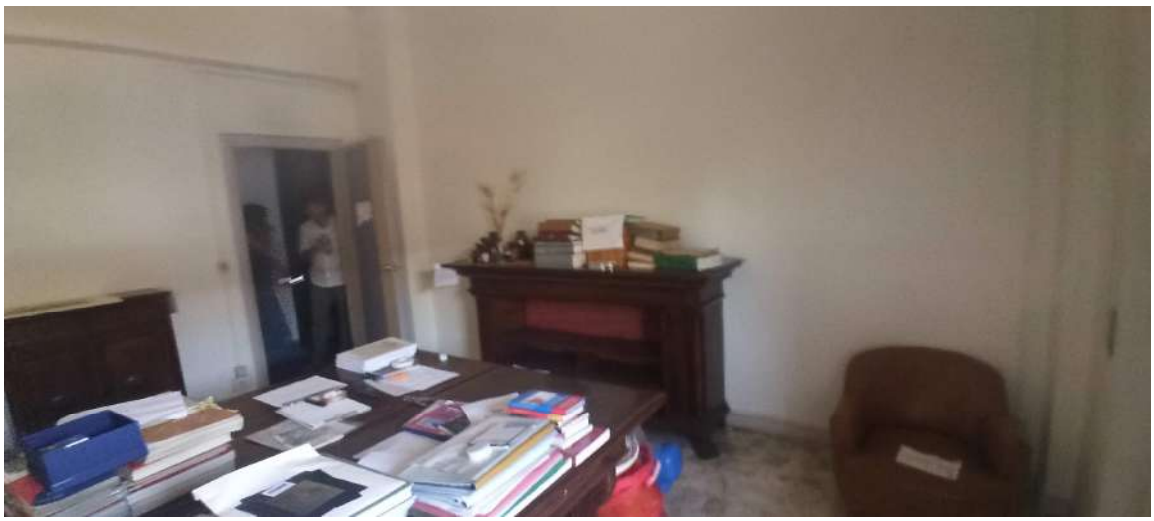




COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com







COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026

Studio tecnico incaricato da Tecnitalia.
MATTEO GEOM.D'AMICI
Iscritto al Collegio della Provincia di Roma con il n. 9568
Studio in via Latina km 2270
00031 Artena (Rm)
Cod. Fisc. DMCMTT82T28C858O
P.IVA 15060231006
Tel 069514500
Mail : studiotecnicocolleferro@gmail.com







COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI ROMA - IN - PROT. N. 0017089 DEL 06/10/2026