

Prot. n. 82616
del 05/04/2024

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di quattro unità immobiliari site nel Comune di Ladispoli

Via dell'Agricoltura n. 3 e n. 5 - 00055 Ladispoli (RM)

Direzione Regionale del Lazio - Ufficio Provinciale Territorio di Roma
Via Raffaele Costi, 58/60 - 00155 Roma tel. 0672402606 - upt.roma@agenziaentrate.it



committente

ANBSC - Agenzia Nazionale per l'Amministrazione dei beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata
Via Ezio, 12/14 - 00192 Roma - C.F. 92069980800 - Pec: agenzia.nazionale@pec.anbsc.it

Prot. 82616 del 05/04/2024

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di quattro unità immobiliari site nel Comune di Ladispoli

via dell'Agricoltura n. 3 e n. 5 - 00055 Ladispoli (RM)

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
1 DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE	4
1.1 Notizie di carattere generale	4
1.2 Caratteristiche dell'edificio.....	6
1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari.....	7
1.4 Identificazione catastale.....	9
1.5 Utilizzo attuale	9
1.6 Consistenza commerciale ragguagliata	9
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	11
2.1 Quadro normativo vigente.....	11
2.2 Descrizione urbanistica	11
2.2.1 Generalità.....	11
2.2.2 Destinazione urbanistica	12
2.2.3 Prescrizioni urbanistiche	12
2.3 Applicazione di norme cogenti.....	12
2.4 Certificazioni di conformità	12
2.5 Contratti di locazione.....	13
2.6 Servitù ed altri diritti reali	13
2.7 Esame di ulteriori dati tecnico - legali	13
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	13
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	13
4 SCOPO DELLA STIMA	15
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	15
5.1 Analisi generale del mercato immobiliare	15
5.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	20
6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	22
6.1 Il Market Comparison Approach.....	23
6.1.1 Individuazione dei beni di confronto (comparable)	24
6.1.2 Scelta delle caratteristiche	30

6.1.3 Tabella degli immobili in comparazione.....	32
6.1.4 Indicatori di mercato	32
6.1.5 Test di ammissibilità	32
6.1.6 Tabella dei dati.....	33
6.1.7 Tabella dei prezzi impliciti.....	33
6.1.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	35
6.2 Il Market Comparison Approach applicato alle pertinenze.....	36
6.2.1 Determinazione del Valore di mercato unitario dei beni.....	36
6.2.2 Determinazione del Valore di mercato	37

CONCLUSIONI	37
-------------------	----

ALLEGATI

PREMESSA

Con nota trasmessa prot. n. 0023492 del 29/03/2024 e acquisita da questo Ufficio al prot. n. 82616 del 05/04/2024, l'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (di seguito ANBSC), con riferimento all'accordo-quadro prot. 400346 del 13/11/2023 per l'attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa tra la stessa ANBSC e l'Agenzia delle Entrate, ha richiesto all'Ufficio Provinciale Territorio di Roma di questa Agenzia la determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento alla data della richiesta (29/03/2024 - I semestre 2024), di quattro unità immobiliari site nel Comune di Ladispoli così individuate:

- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 3, piano T-1-S1, interno 1, individuata al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 74, part. 1196, sub. 1 – 4, cat. A/7, con ditta catastale I.CO.GE.R. S.r.l. Industria Costruzioni Generali Romana, con sede in Roma, CF 04719771000, Proprietà 1/1;
- unità immobiliare destinata a magazzino sita nel Comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 3, piano terra, individuata al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 74, part. 1196, sub. 6, cat. C/2, con ditta catastale I.CO.GE.R. S.r.l. Industria Costruzioni Generali Romana, con sede in Roma, CF 04719771000, Proprietà 1/1;
- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 5, piano T-1-S1, interno 2, individuata al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 74, part. 1196, sub. 2 – 3, cat. A/7, con ditta catastale I.CO.GE.R. S.r.l. Industria Costruzioni Generali Romana, con sede in Roma, CF 04719771000, Proprietà 1/1;
- unità immobiliare destinata a magazzino sita nel Comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 5, piano terra, individuata al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 74, part. 1196, sub. 5, cat. C/2, con ditta catastale I.CO.GE.R. S.r.l. Industria Costruzioni Generali Romana, con sede in Roma, CF 04719771000, Proprietà 1/1.

La stima viene richiesta da ANBSC per procedere alla vendita dei sopracitati beni oggetto di confisca a carico di Pilo Giovanni, nato a Palermo il 11/03/1937 - disposta dal Tribunale di Palermo Sezione Misure di Prevenzione, nell'ambito del Proc. n. 213/1990 - Decreto di confisca emesso in data 30/11/1993, definitivo il 15/02/1995, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48, comma 5, del D.Lgs n. 159/2011 e ss.mm.ii.

Questo Organo Tecnico, a seguito della richiesta, ha dato inizio alle operazioni peritali, pertanto ha avviato ed espletato i necessari accertamenti di carattere tecnico, su base documentale, presso la banca dati catastale. In data 21/05/2024 è stato eseguito un dettagliato sopralluogo interno ed esterno alle due unità immobiliari a destinazione residenziale mentre, a causa della mancata manutenzione delle aree di corte esterna, non è stato possibile

accedere internamente alle due unità immobiliari destinate a magazzino che, pertanto, sono state ispezionate solo esternamente. Il sopralluogo è stato eseguito allo scopo di rilevare lo stato di fatto dei cespiti e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

Ai fini valutativi, è stata esaminata la seguente documentazione:

Documentazione ipo-catastale	La documentazione (visure storiche, estratto di mappa, planimetrie) è stata consultata attraverso la banca dati in possesso di questa Agenzia al fine di identificare l'esatta ubicazione, i dati censuari, la consistenza e la titolarità dell'unità immobiliare.
Documentazione fotografica	Fotografie scattate durante il sopralluogo d'ufficio. A supporto e per l'individuazione dei comparabili assunti a riferimento, sono state rilevate anche immagini di visione stradale (Street View) tratte da Internet (Google Maps).
Altro	Atti di compravendita, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici degli immobili simili individuati al paragrafo "Beni di confronto (comparable)".

Tutti gli elementi sopra citati sono quelli utili ai fini della valutazione richiesta. La presente relazione dà conto del criterio di stima adottato e del conseguente procedimento logico e metodologico seguito, nonché dei calcoli effettuati al fine di determinare, in linea strettamente tecnica, il più probabile valore di mercato con riferimento alla data della richiesta (29/03/2024 - I semestre 2024) delle unità immobiliari in oggetto.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

1.1 Notizie di carattere generale

La presente determinazione si riferisce, come meglio evidenziato sia nella planimetria di inquadramento topografico (allegato 1) sia nell'estratto del foglio di mappa (allegato 2), a due unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato a destinazione residenziale della tipologia villino bifamiliare, site in Ladispoli (RM) in via dell'Agricoltura n. 3 e n. 5 e a due ulteriori unità immobiliari destinate a magazzino, realizzate in adiacenza al fabbricato principale nelle corti di pertinenza esclusiva delle rispettive unità residenziali.

Le u.i. oggetto di valutazione si trovano a Ladispoli, località Monteroni. Ladispoli è un comune del litorale nord del Lazio situato fra i comuni di Cerveteri e Fiumicino. La città è attraversata da due piccoli fiumi, il Sanguinara e il fosso Vaccina, che si possono attraversare dai quattro ponti nelle vicinanze del lungomare, due dei quali interamente di legno.

La sabbia nera delle sue spiagge, dovuta alla composizione altamente ferrosa, l'ha resa, fino agli anni Sessanta, un luogo di villeggiatura rinomato per la possibilità di effettuare sabbiature terapeutiche. Dei numerosi boschi e paludi che erano presenti nel territorio durante il medioevo, oggi rimangono l'oasi faunistica di Palo, attraversata dalla pista ciclabile, e la palude di Torre Flavia. Le prime testimonianze di attività umana nel territorio dell'odierna Ladispoli si datano nel tardo neolitico tra il 3000 e il 2000 a.C. I primi resti umani sono costituiti dalle punte di freccia tardo-neolitiche rinvenute nella palude di Torre Flavia. L'attuale Ladispoli sorge sul vecchio porto di Alsium, uno dei tre porti insieme a Punicum (Santa Marinella) e Pyrgi (Santa Severa) della città etrusca di Cerveteri. La deduzione coloniale romana si ebbe nel 272 a.C. anno in cui fu confiscata la metà del territorio di Cerveteri per darla alle nuove colonie. Da quel momento Alsium divenne località marittima di facoltosi romani che costruirono ville poste a pochi metri dal mare, tra i quali si dice vi fossero anche Pompeo e lo stesso Giulio Cesare secondo quanto racconta nei suoi testi Cicerone. Le unità immobiliari oggetto di questa valutazione ricadono all'interno della zona OMI denominata E2 - PALO LAZIALE – ESPANSIONE, caratterizzata dai seguenti fattori posizionali (allegato 3):

Fattori posizionali	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	E2	PALO LAZIALE – ESPANSIONE
Fascia OMI	Suburbana	Fascia periferica del comune di Ladispoli
Servizi pubblici	Assenti	La zona è priva dei servizi pubblici essenziali quali scuole, uffici postali, farmacie, sportelli bancari. I servizi pubblici più vicini non sono agevolmente raggiungibili a piedi in quanto risultano situati nella zona confinante di Marina di San Nicola a oltre 3 km dagli immobili in stima.
Trasporti pubblici	Lontani	L'area è priva di servizi di trasporto pubblico locale ed è raggiungibile unicamente tramite la linea interurbana COTRAL che collega il nodo di scambio di Roma – Cornelia e il comune di Cerveteri attraverso la direttrice Aurelia.
Dotazione parcheggi	Vicini	La zona ha un'ordinaria dotazione di parcheggi pubblici lato strada.
Servizi commerciali	Assenti	L'area ha una vocazione prettamente agricola ed è priva sia di servizi commerciali di vicinato che di medie e grandi strutture di vendita.
Verde Pubblico	Assente	La zona è prettamente agricola ed è pertanto priva di giardini e aree di verde pubblico attrezzato.
Infrastrutture viarie principali	Vicine	L'area si trova al confine con la SS1 – Aurelia e con l'Autostrada A12 Roma – Civitavecchia.
Livello di urbanizzazione	Scarso	La zona è scarsamente edificata in quanto trattasi di zona prevalentemente agricola con alcune lottizzazioni di recente espansione.

Attrattività turistico commerciale	Scarsa	Nonostante la presenza degli stabilimenti della Marina di San Nicola, situati a circa 3 km, e del Castello dei Monteroni, situato a circa 500 m dal compendio in esame, l'area ha una scarsa attrattività turistico-commerciale in quanto trattasi di zona prevalentemente agricola, parzialmente interessata da lottizzazioni a destinazione residenziale, priva di accesso diretto al mare.
---------------------------------------	--------	---

1.2 Caratteristiche dell'edificio

Le unità immobiliari a destinazione residenziale (categoria A/7) oggetto della presente relazione di stima fanno parte di un fabbricato sito in via dell'Agricoltura, con accessi indipendenti dai civici 3 e 5. Nelle rispettive aree di corte di pertinenza esclusiva delle unità residenziali, in adiacenza al fabbricato principale, sono inoltre presenti due corpi di fabbrica minori destinati a magazzino (categoria C/2), parimenti oggetto di stima.

I lavori di costruzione delle u.i. sono stati autorizzati in forza della Concessione Edilizia n. 49 rilasciata dal Comune di Ladispoli in data 30/05/1997 e sono stati iniziati a valle della comunicazione del 21/05/1999 e, presumibilmente, ultimati nel 2005, anno di accatastamento. I fabbricati sono realizzati con struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponature in muratura e finitura esterna a intonaco civile tinteggiato. Il fabbricato principale ha copertura inclinata del tipo a doppia falda, con alcune porzioni coperte da terrazzi praticabili. Gli infissi esterni e gli oscuranti a persiana sono in legno e i balconi, i portici e gli stenditoi sono protetti da parapetti in muratura e da ringhiere metalliche. Il fabbricato è dotato di un'ampia area di corte sistemata a giardino che, secondo quanto rappresentato nelle più recenti planimetrie catastali depositate agli atti di questo Ufficio (allegati 5.2 e 5.4), risulta divisa in due parti di rispettiva pertinenza delle due unità immobiliari principali, nonostante dalle foto aeree storiche e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'area risulti indivisa.

Inoltre, sin dalla data di costituzione dell'immobile nella banca dati catastale, tutte le unità immobiliari in argomento risultano intestate ad unica ditta. Non risultano dichiarati interventi di nuova costruzione, ampliamento o altre variazioni successive alla già citata concessione n. 29/1999 e alla successiva costituzione dell'immobile in Catasto che avrebbero necessitato della richiesta di ulteriori titoli abilitativi edilizi.

Durante il sopralluogo eseguito in data 21/05/2024, nel corso dell'ispezione esterna degli immobili e della corte di pertinenza, è stata riscontrata la presenza di una piscina di circa 250 mq, oltre a camminamento mattonato di ulteriori 280 mq circa (superfici desunte dal sistema di navigazione cartografica di questa Agenzia), probabilmente interamente ubicata sulla corte del sub. 2-3 in base alla sagoma dell'u.i. riportata sulla planimetria catastale e di annessi locali situati lungo il perimetro della proprietà, ubicati sulle corti di entrambe le u.i. e riconducibili a locali a servizio della piscina e a tettoie per il ricovero di attrezzi, di circa 115 mq (superficie desunta dal sistema di navigazione cartografica di

questa Agenzia), non presenti agli atti della banca dati catastale e dei quali non è stato possibile accertare lo stato di fatto e l'effettivo uso a causa dello stato manutentivo del giardino che non ha consentito di avvicinarsi e ispezionare nel dettaglio i manufatti. Rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie allegate al già citato Docfa prot. RM0753436 del 20.10.2005 sono state, inoltre, riscontrate difformità esterne al fabbricato principale in ordine alla mancata rappresentazione sul prospetto posteriore, per ognuna delle due unità residenziali, di un portico e di una finestra al piano seminterrato e di un balcone al piano sottotetto. All'ispezione esterna i due magazzini sono risultati conformi a quanto rappresentato nelle planimetrie agli atti di questo Ufficio. Si precisa che, a causa delle già citate condizioni manutentive delle aree esterne, non è stato possibile procedere all'ispezione interna delle stesse, pertanto la presente stima è stata realizzata nell'ipotesi della conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale per i due magazzini. Si segnala inoltre che, non essendo stata fornita copia dei già citati titoli abilitativi che hanno autorizzato la realizzazione del compendio, non è stato possibile verificare se lo stato dei luoghi, come precedentemente descritto per gli esterni e come sarà descritto nel successivo paragrafo per gli interni delle singole unità immobiliari in valutazione, pur non essendo conforme alla documentazione catastale, risulti regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio o, in caso contrario, se gli interventi eventualmente non conformi alla disciplina urbanistica comunale e sovraordinata possano essere oggetto di sanatoria. Pertanto, in mancanza di ulteriori informazioni in merito, la presente valutazione viene eseguita nel presupposto della piena conformità urbanistico-edilizia del compendio. Ai fini estimativi, la localizzazione di dettaglio dell'edificio si considera normale nella zona OMI di riferimento e la tipologia architettonica dell'edificio civile.

1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari

Si descrivono le quattro unità immobiliari oggetto di stima, ubicate nel comune di Ladispoli censite al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 74, particella 1196, ai subalterni rispettivamente di seguito indicati (allegato 6):

- unità immobiliare a destinazione residenziale, categoria A/7, censita ai subalterni graffati 1 e 4, con accesso dal civico n. 3 di via dell'Agricoltura, indicata quale "Interno 1", di superficie catastale pari a 222 mq. L'unità si sviluppa ai piani seminterrato, terra e sottotetto. Il piano terra ospita i locali di abitazione: l'ingresso avviene tramite un portico e un disimpegno che consente l'accesso a un salone, una cucina, uno studio, una stanza da letto e due bagni. Al medesimo piano sono, inoltre, presenti balconi che affacciano sulla corte di pertinenza dell'immobile. La scala interna dà accesso a un piano seminterrato nel quale, secondo quanto indicato nella planimetria catastale, sono presenti una cantina e un bagno e a un piano sottotetto nel quale sono indicati locali soffitta, lavatoi e stenditoi. Durante il sopralluogo interno all'unità immobiliare in argomento sono state riscontrate difformità interne dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale riguardanti una

diversa distribuzione interna e un uso non conforme dei locali ai piani seminterrato e sottotetto, oltre alla fusione dell'unità immobiliare con l'abitazione al civico n. 5 (Interno 2 – Subalterni 2-3) mediante l'apertura di porte a tutti i piani. Attraverso il medesimo sopralluogo è stato riscontrato che i pavimenti e rivestimenti ai piani primo e soffitta sono in ceramica, i pavimenti al piano seminterrato sono in cotto, le pareti sono rifinite a intonaco bianco, l'ingresso è dotato di portoncino blindato, gli infissi interni ed esterni sono il legno tamburato e questi ultimi sono dotati di sistemi oscuranti a persiane lignee. Eseguito l'accesso interno si è potuto riscontrare che l'immobile risulta disabitato ma non libero da cose e arredi, che sono presenti e funzionanti l'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico e di riscaldamento autonomo per i quali non sono state fornite le certificazioni, pertanto si presume la conformità degli stessi alla normativa vigente di settore. Ai fini estimativi si considera lo stato manutentivo normale e l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare a sud-ovest;

- unità immobiliare destinata a magazzino, categoria C/2, censita al subalterno 6, con accesso dal civico n. 3 di via dell'Agricoltura, di superficie catastale pari a 8 mq. L'unità si trova nella corte di pertinenza dell'interno 1, precedentemente descritto, e dall'analisi della planimetria catastale risulta svilupparsi interamente al piano terra in un unico locale sgombero di altezza utile netta interna pari a 2,20 m; considerata l'impossibilità di accesso non è stato possibile riscontrare e, quindi, descrivere le finiture e gli impianti presenti;
- unità immobiliare a destinazione residenziale, categoria A/7, censita ai subalterni graffati 2 e 3, con accesso dal civico n. 5 di via dell'Agricoltura, indicata quale "Interno 2", di superficie catastale pari a 215 mq. L'unità si sviluppa ai piani seminterrato, terra e sottotetto. Il piano terra ospita i locali di abitazione: l'ingresso avviene tramite un portico e un disimpegno che consente l'accesso a un salone, una cucina, uno studio, una stanza da letto e due bagni. Al medesimo piano sono, inoltre, presenti balconi che affacciano sulla corte di pertinenza dell'immobile. La scala interna dà accesso a un piano seminterrato nel quale, secondo quanto indicato nella planimetria catastale, sono presenti una cantina e un bagno e a un piano sottotetto nel quale sono indicati locali soffitta, lavatoi e stenditoi. Durante il sopralluogo interno all'unità immobiliare in argomento sono state riscontrate difformità interne dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale riguardanti una diversa distribuzione interna e un diverso uso dei locali ai piani seminterrato e sottotetto oltre alla fusione dell'unità immobiliare con l'abitazione al civico n. 3 (Interno 1 – Subalterni 1-4) mediante l'apertura di porte a tutti i piani. Attraverso il medesimo sopralluogo è stato riscontrato che i pavimenti e rivestimenti ai piani primo e soffitta sono in ceramica, i pavimenti al piano seminterrato sono in cotto, le pareti sono rifinite a intonaco bianco, l'ingresso è dotato di portoncino blindato, gli infissi interni ed esterni sono il legno tamburato e questi ultimi sono dotati di sistemi oscuranti a persiane lignee.

Eseguito l'accesso interno si è potuto riscontrare che l'immobile risulta disabitato ma non libero da cose e arredi, che sono presenti e funzionanti l'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico e di riscaldamento autonomo per i quali non sono state fornite le certificazioni, pertanto si presume la conformità degli stessi alla normativa vigente di settore. Ai fini estimativi si considera lo stato manutentivo normale e l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare a sud-ovest;

- unità immobiliare destinata a magazzino, categoria C/2, censita al subalterno 5, con accesso dal civico n. 5 di via dell'Agricoltura, di superficie catastale pari a 8 mq. L'unità si trova nella corte di pertinenza dell'interno 2, precedentemente descritto, e dall'analisi della planimetria catastale risulta svilupparsi interamente al piano terra in un unico locale sgombero di altezza utile netta interna pari a 2,20 m; considerata l'impossibilità di accesso non è stato possibile riscontrare e, quindi, descrivere le finiture e gli impianti presenti.

1.4 Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risultano attualmente distinte al Catasto fabbricati del Comune di Ladispoli con i seguenti dati identificativi e di titolarità:

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza (vani - m ²)	Rendita €	Superficie (m ²) DPR 138/98
74	1196	1-4	-	A/7	3	9,5	1520,97	222
74	1196	2-3	-	A/7	3	9,5	1520,97	215
74	1196	5	-	C/2	4	7	33,26	8
74	1196	6	-	C/2	4	7	33,26	8

Intestati:

- I.CO.GE.R. S.R.L. INDUSTRIA COSTRUZIONI GENERALI ROMANA con sede in ROMA (RM) – C.F. 04719771000 - Proprietà per 1/1.

L'intestazione deriva dall'atto Rep. n. 36364 a firma del Notaio Luca Falcioni per "Fusione di società per incorporazione" (Nota presentata con Modello Unico n. 7662.1/2017 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 06/12/2017). Si precisa che, ai fini estimativi le due unità, di fatti unite e fuse, si considerano separate e distinte, così come risultano agli atti della banca dati catastale.

1.5 Utilizzo attuale

Attualmente gli immobili, seppur non liberi da cose e arredi, risultano non abitati e privi di qualsiasi forma di utilizzo.

1.6 Consistenza commerciale ragguagliata

Per tutte le unità immobiliari in esame, le consistenze lorde da porre a base dei conteggi estimativi fanno riferimento a quelle riportate nelle rispettive visure e

relative alle planimetrie depositate con prot. RM0753436 del 20/10/2005 agli atti digitali e cartacei di questa Agenzia (allegato 5) e validate dallo scrivente Ufficio con prot. RM0855891 del 16/11/2005. Le rispettive consistenze commerciali ragguagliate sono state calcolate secondo il disposto dell'allegato "C", ovvero secondo i criteri generali delle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria" del regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri, di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138 e precisamente con coefficienti relativi alla categoria "R/2 - Abitazioni in villino e in villa" per le unità destinate ad abitazione e con coefficienti relativi alla categoria "T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali" per le unità destinate a magazzino. Si precisa che, secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR 138/1998 per gli immobili appartenenti ai gruppi R e P, le superfici dei vani accessori indiretti comunicanti con i principali, dei balconi e delle pertinenze sono state computate fino a alla metà della superficie dei vani principali e accessori diretti. Le superficie catastale calcolata secondo i criteri sopra esposti è arrotondata al metro quadro.

Si riporta, di seguito, il dettaglio delle superfici delle unità immobiliari oggetto di valutazione:

Immobile a destinazione residenziale (Interno 1) – F. 74, Part. 1196, Sub. 1-4

Bene immobiliare	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata m ²
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	148,01	DPR 138/98	1,00	148,01
Altre superfici da computare fino a un massimo pari alla metà delle superfici dei vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	148,01	DPR 138/98	0,50	74,01
TOT in c.t.					222,00

Immobile a destinazione residenziale (Interno 2) – F. 74, Part. 1196, Sub. 2-3

Bene immobiliare	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata m ²
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	143,42	DPR 138/98	1,00	143,42

Altre superfici da computare fino a un massimo pari alla metà delle superfici dei vani principali e accessori diretti	Planimetria catastale	143,42	DPR 138/98	0,50	71,71
TOT in c.t.					215,00

Immobile destinato a magazzino – F. 74, Part. 1196, Sub. 5

Bene immobiliare	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata m ²
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Intero bene	Planimetria catastale	8,00	DPR 138/98	1,00	8,00

Immobile destinato a magazzino – F. 74, Part. 1196, Sub. 6

Bene immobiliare	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata m ²
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Intero bene	Planimetria catastale	8,00	DPR 138/98	1,00	8,00

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), dalla L.R. n. 38 del 1999 (Norme sul governo del territorio), dalla delibera del Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, dalla delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 18 gennaio 2010 di approvazione del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), della Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 2453 del 6 Giugno 1978 di approvazione del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ladispoli e delle Delibere di Consiglio Comunale n. 15 del 4 Marzo 2010 e n. 16 del 5 Marzo 2010 di adozione della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Ladispoli, così come modificata e nuovamente adottata con successiva D.C.C. n. 29 del 3 Luglio 2019.

2.2 Descrizione urbanistica

2.2.1 Generalità

Secondo le previsioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n. 5/2021 (allegato 4.1) l'area in cui sono ubicati i beni oggetto di valutazione ricadono nel "Sistema del Paesaggio Naturale – Paesaggio Naturale Agrario" disciplinato dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione. Dall'analisi della Tavola B del PTPR nell'area in argomento non risultano segnalati beni

paesaggistici come individuati dall'art. 134 comma 1 del Dlgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

La disciplina urbanistico-edilizia nel Comune di Ladispoli risulta regolata dal PRG vigente, approvato con DGRL n. 2453/1978, e dalla Variante al PRG vigente in ultimo adottata con la DCC n. 29/2019 che ha previsto la riduzione del peso insediativo rispetto alla variante precedentemente adottata e l'adeguamento della stessa alle intervenute previsioni del PTPR approvato nel 2021.

Sulla base della documentazione consultata attraverso la banca dati in possesso di questa Agenzia, con particolare riferimento alla dichiarazione Docfa prot. RM0753436 del 20.10.2005 a firma del Geom. Marco Antonio Fioravanti, la realizzazione del fabbricato risulta autorizzata tramite la Concessione Edilizia n. 49 rilasciata dal Comune di Ladispoli in data 30/05/1997, cui è seguita la voltura del titolo abilitativo con Concessione edilizia n.29 del 29/02/1999. Tuttavia, mancando i documenti degli enti competenti non è stato possibile effettuare la verifica della conformità urbanistica.

2.2.2 Destinazione urbanistica

Secondo le prescrizioni del PRG vigente del Comune di Ladispoli, approvato con DGRL n. 2453/1978, l'area in esame ricade in zona F – Agricola, sottozona F1. Secondo le prescrizioni della variante al PRG del Comune di Ladispoli, adottata con DCC n. 29/2019, l'area ricade in Zona E – Zone Agricole, sottozona E (allegato 4.2).

2.2.3 Prescrizioni urbanistiche

Gli interventi consentiti e le particolari prescrizioni sono regolati dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente oltre alle norme tecniche vigenti della pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento alla disciplina dettata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

2.3 Applicazione di norme cogenti

Per l'unità immobiliare in esame non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere indispensabili connesse all'utilizzo del bene in esame, al di fuori di quelle menzionate in questa valutazione.

2.4 Certificazioni di conformità

A questo Ufficio non sono state fornite né indicazioni, né la documentazione relativa alle certificazioni di conformità alle norme vigenti, pertanto si procede alla valutazione nel presupposto che sussista la conformità impiantistica, pur in assenza di lavori di ristrutturazione successivi alla data di costruzione del fabbricato.

2.5 Contratti di locazione

Per i cespiti in oggetto, non sono pervenute a questo Ufficio informazioni riguardo obblighi contrattuali nei confronti di terzi. Poiché non risultano in essere contratti di locazione, i beni si considerano liberi da vincoli locativi.

2.6 Servitù ed altri diritti reali

Questo Ufficio non è a conoscenza di eventuali servitù e/o altri diritti reali presenti sui beni in esame, pertanto la valutazione viene eseguita considerando le unità immobiliari libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura, a meno di quelli qui menzionati, da diritti di terzi e da privilegi di ogni specie.

2.7 Esame di ulteriori dati tecnico – legali

A questo Ufficio non sono noti altri dati tecnico-legali oltre a quelli sopra menzionati e precedentemente esposti, pertanto la valutazione è riferita agli immobili nel loro stato di fatto attuale e viene eseguita nei presupposti che:

- lo stato di fatto attuale sia legittimo dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- l'area sulla quale insistono i fabbricati non possieda ulteriore potenzialità edificatoria in base ai vigenti strumenti urbanistici;
- i beni siano legittimi formalmente e sostanzialmente in ordine ai titoli di provenienza;
- non siano in atto trasformazioni dei beni che possano incrementarne i rispettivi valori e renderli maggiormente appetibili sul mercato;
- le difformità riscontrate di seguito descritte:
 - la presenza di una piscina nella corte di pertinenza esclusiva dei due villini oltre che degli annessi locali situati lungo il perimetro sud della proprietà;
 - la diversa distribuzione degli spazi interni, la fusione delle unità immobiliari e l'utilizzo residenziale degli accessori quali soffitta e cantina delle unità residenziali;
 - la realizzazione di un portico e di una finestra al piano seminterrato, oltre ad un balcone al piano sottotetto di ciascuna unità residenziale;

dovranno essere regolarizzate sia urbanisticamente che catastalmente.

Pertanto, la valutazione sarà eseguita ipotizzando le unità immobiliari libere da qualsiasi peso e/o vincolo comunque pregiudizievole, onere, servitù e gravame di qualsiasi genere e natura.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa

attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore venale;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore venale in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore venale rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore venale di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi, come di seguito specificato.

La metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- esistenza di beni simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta del valore venale, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.) visti, in questo caso, non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio, ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore venale, ovvero:

il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente

realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato; in tal caso, il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore venale del bene trasformato ed il costo della trasformazione;

il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità; in tal caso, si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso, si ricercherà indirettamente il valore venale come differenza fra il valore venale dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

L'approccio di mercato è applicabile solo in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile. Il mercato va considerato dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita. Tali dati devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluriparametrici.

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento alla data della richiesta (29/03/2024-I semestre 2024), di quattro unità immobiliari, due a destinazione residenziale e due destinate a magazzino, site nel comune di Ladispoli in Via dell'Agricoltura n. 3 e n. 5. La stima, richiesta da ANBSC, è eseguita per poter destinare gli immobili confiscati alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48, comma 5, del D.Lgs n. 159/2011 e ss.mm.ii.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

5.1 Analisi generale del mercato immobiliare

Nel contesto valutativo i mercati immobiliari di riferimento che qui vengono trattati, considerata le destinazioni d'uso dei beni in oggetto, sono il mercato relativo al segmento residenziale e quello pertinenziale dei magazzini con attenzione alle dinamiche il più possibile prossime all'epoca della stima e, in particolare, all'andamento del mercato riferito all'anno 2023. Si precisa che l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali:

- Stock immobiliare: è il numero di unità immobiliari presenti in un comune distinte per tipologia edilizia risultante dalla Banca Dati del Catasto;
- NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ di transazione);
- IMI = intensità del mercato immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

SEGMENTO RESIDENZIALE

Dalle Statistiche Regionali Lazio 2024, riferite all'anno 2023 si evince che, nel 2023, a differenza degli anni precedenti, caratterizzati da un notevole incremento delle transazioni, si assiste ad una inversione di tendenza. I dati relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati nel Lazio indicano una contrazione rispetto all'anno precedente: tale andamento è evidenziato nei grafici di Figura 2 (NTN) e di Figura 3 (IMI).

La diminuzione è confermata dalla lettura dei dati aggregati delle intere province (Tabella 1) pari a 67.919 con un differenziale pari a -12,5% (NTN) rispetto al 2022, con percentuali comprese tra il -13,6% di Roma ed il -1,8% di Frosinone. Anche lo stock compravenduto (IMI) registra una lieve diminuzione per tutte le province pari a -0,31 rispetto all'anno precedente, passando dal 2,42% circa del 2022 al 2,12% circa del 2023.

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
FROSINONE	3.347	-1,8%	1,19%	-0,03	4,9%
LATINA	5.515	-12,9%	1,71%	-0,26	8,1%
RIETI	1.904	-4,8%	1,42%	-0,07	2,8%
ROMA	52.789	-13,6%	2,33%	-0,37	77,7%
VITERBO	4.364	-8,9%	2,15%	-0,21	6,4%
Lazio	67.919	-12,5%	2,12%	-0,31	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

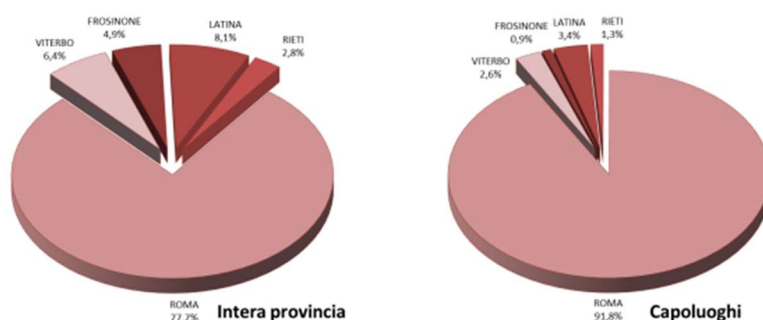
Capoluogo	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
FROSINONE	341	-10,4%	1,45%	-0,18	0,9%
LATINA	1.280	-23,9%	2,04%	-0,65	3,4%
RIETI	472	-10,3%	1,71%	-0,20	1,3%
ROMA	34.342	-14,4%	2,36%	-0,40	91,8%
VITERBO	970	-9,1%	2,52%	-0,26	2,6%
Lazio	37.405	-14,5%	2,33%	-0,40	100,0%

I dati aggregati a livello di capoluogo della Tabella 2, mostrano una situazione analoga a quella regionale, evidenziando un robusto decremento a doppia cifra

per quasi tutte le provincie: Roma (-14,4%); Latina (-23,9%); Frosinone (-10,4%); e Rieti (-10,3%), fatta eccezione per Viterbo, dove il decremento registrato è leggermente inferiore alla doppia cifra (-9,1%).

Dall'esame di dette Tabelle emerge quanto riportato nella Figura 1, che mostra la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale, attestando la netta preponderanza che caratterizza la città di Roma sugli altri capoluoghi di provincia in termini di numero transazioni, con un totale pari a 34.342 NTN, per una quota del 91,8%, su un totale regionale per i capoluoghi di 37.405 NTN. Dato che si riflette anche a livello provinciale, dove la provincia di Roma con 52.789 NTN ha la quota preponderante delle transazioni, pari al 77,7% del totale regionale di 67.919 NTN.

Figura 1: Distribuzione NTN 2023 per intera provincia e capoluogo



I dati mostrano anche la maggiore attrazione che alcuni comuni capoluogo hanno rispetto agli altri comuni delle province. Infatti, anche nel 2023, a conferma dei dati dell'ultimo biennio, rapportando l'NTN capoluogo a quello dell'intera provincia si evince che mentre il comune di Roma attrae il 65,1% delle compravendite della provincia, gli altri capoluoghi si attestano intorno a percentuali inferiori, con Rieti al 24,8%, Viterbo al 22,2%, Latina al 23,2% con Frosinone che presenta la percentuale minima del 10,2%. A livello regionale nei comuni capoluogo avvengono il 55,1% di tutte le transazioni.

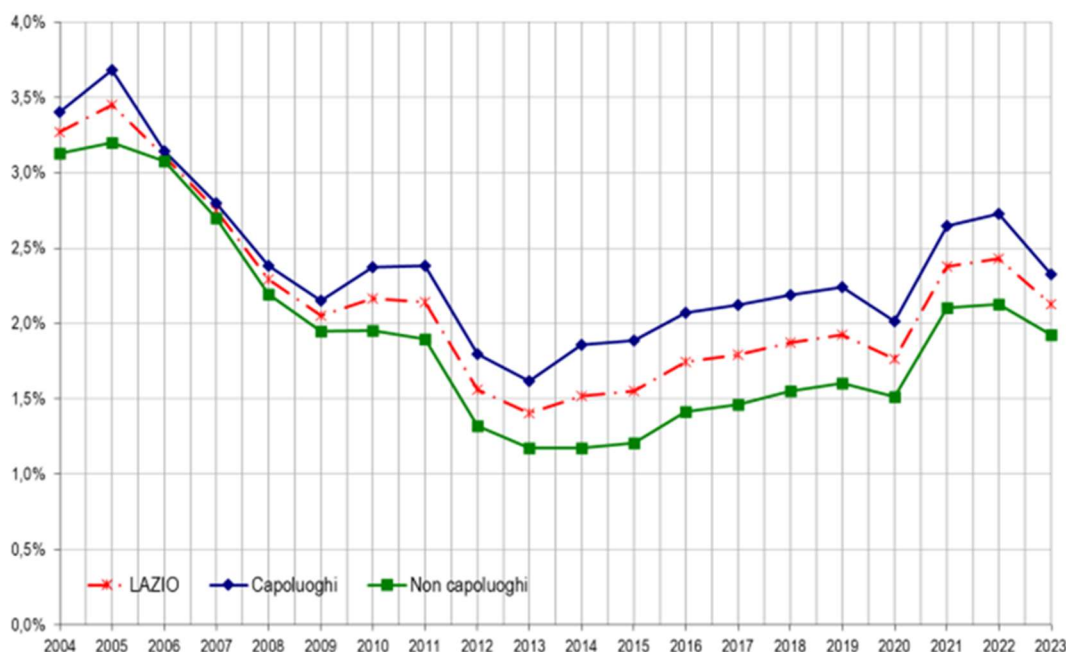
In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni, ed evidenzia che i volumi più bassi degli scambi si sono avuti nel 2013 a partire dal quale si è avuto un costante anche se lieve incremento annuo, sia per i comuni capoluogo sia per gli altri, incremento che si è solo arrestato nel 2020, dove si nota una temporanea riduzione alla quale è seguita una ripresa della crescita fino al 2022, tendenza interrotta dal calo registrato nel 2023.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI che mostra una tendenza analoga a quella dell'andamento dell'indice delle compravendite, con un minimo negli anni dal 2013 al 2015, una costante ripresa fino al 2019, una temporanea riduzione nel 2020, un rimbalzo a partire dal 2021 fino al 2022 e la conseguente lieve diminuzione registrata nell'anno 2023.

Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



In Tabella 9 sono riportati i valori del volume delle abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità di mercato (IMI) e la variazione annua per macroarea provinciale. Dall'analisi dei dati relativi al 2023 rispetto al 2022 si evidenzia che il maggior numero di transazioni è stato rilevato nel comune di Roma, che identifica la stessa macroarea, il dato della capitale ammonta ad un NTN pari a 34.342, che corrisponde al 65,1% del mercato totale provinciale.

Seguono le macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni considerevoli: Litorale Sud (3.828 NTN), Castelli Romani (3.697 NTN) e Litorale Nord (3.574 NTN). Tutte le macroaree della provincia registrano una diminuzione delle compravendite delle abitazioni con percentuali comprese tra un minimo di -4,2% ed un massimo di -17,5%. La variazione tendenziale, per il mercato immobiliare residenziale della provincia di Roma, registra un trend negativo (-13,6%). L'IMI nel 2023 risulta in diminuzione, con un valore provinciale delle variazioni pari a -0,37: la quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, mostra valori negativi in tutte le macroaree provinciali e raggiunge i valori minimi delle variazioni nelle macroaree Asse Fiume Aniene (-0,06) e Monti della Tolfa (-0,10) e i valori massimi delle variazioni nelle macroaree Asse Flaminia (-0,47), Litorale Nord (-0,41) e Castelli Romani (-0,40), seguite dalle macroaree Roma Capoluogo con -0,40, Litorale Sud con -0,34 e Asse Salaria-Nomentana con -0,30.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN per macroarea
AREA BRACCIANESE	708	-10,2%	2,40%	-0,28	1,3%
AREA FIUME ANIENE	923	-4,2%	1,41%	-0,06	1,7%
ASSE CASILINA	1.286	-12,2%	1,73%	-0,25	2,4%
ASSE FLAMINIA	1.206	-17,5%	2,18%	-0,47	2,3%
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.183	-11,6%	2,21%	-0,30	2,2%
ASSE TIBURTINA	1.950	-7,9%	2,37%	-0,21	3,7%
CASTELLI ROMANI	3.697	-15,3%	2,16%	-0,40	7,0%
LITORALE NORD	3.574	-12,9%	2,73%	-0,41	6,8%
LITORALE SUD	3.828	-10,8%	2,76%	-0,34	7,3%
MONTI DELLA TOLFA	92	-6,4%	1,53%	-0,10	0,2%
ROMA CAPOLUOGO	34.342	-14,4%	2,36%	-0,40	65,1%
ROMA	52.789	-13,6%	2,33%	-0,37	100,0%

La serie storica dal 2004 del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra come il numero di compravendite aumenta sensibilmente dal 2013, evidenziando una lenta ma stabile ripresa del mercato immobiliare provinciale, arrestata dal calo del 2020, impennata nel 2021, in moderato aumento nel 2022 e in forte calo nel 2023.

La serie storica dal 2004 dell'indice IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra una tendenza analoga a quella del NTN, con un minimo negli anni dal 2013 al 2015, una ripresa nel 2019 con il successivo calo del 2020 e una netta ripresa nel 2021-2022 che riporta l'IMI agli anni antecedenti la crisi economica per poi calare nel 2023.

Dall'analisi dei dati riportati nella Tabella 10, dove è indicata la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale, si evince che le quotazioni medie sono diminuite in alcune macroaree con variazioni più rilevanti nelle macroaree Asse Tiburtina (-2,1%),

Asse Casilina e Asse Fiume Aniene (-0,8%), e aumentate in altre con variazioni più rilevanti nelle macroaree Litorale Nord (2,6%), Asse Braccianese (1,2%), Roma Capoluogo e Castelli Romani (0,7%). A livello provinciale la variazione si attesta al 0,7%.

A livello provinciale dopo un periodo di forte incremento delle quotazioni durato fino al 2008, è seguito un periodo di stabilità con leggere flessioni fino al 2012, dove inizia una significativa riduzione che solo negli ultimi due anni mostra una lieve tendenza positiva.

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
AREA BRACCIANESE	1.365	1,2%
AREA FIUME ANIENE	855	-0,8%
ASSE CASILINA	1.140	-0,8%
ASSE FLAMINIA	1.246	-0,1%
ASSE SALARIA - NOMENTANA	1.288	-0,1%
ASSE TIBURTINA	1.480	-2,1%
CASTELLI ROMANI	1.674	0,7%
LITORALE NORD	1.810	2,6%
LITORALE SUD	1.404	0,3%
MONTI DELLA TOLFA	1.026	0,2%
ROMA CAPOLUOGO	2.760	0,7%
ROMA	2.290	0,7%

5.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Il comune di LADISPOLI, sulla base della propria quota di fatturato stimato per le compravendite delle abitazioni dal 2006 al 2020 rispetto al totale nazionale, ricade nella taglia L (Large), che rappresenta la fascia di fatturato media dei comuni a media ampiezza e rilevanza

Nello specifico degli NTN negli anni dal 2020 al 2023, nel segmento di mercato del RESIDENZIALE il numero di transazioni ha avuto un minimo di 602,39 nel 2020 ed un massimo di 816,24 nel 2022 con un valore medio di circa 726,00. Nell'ultimo anno, 2023, in particolare sono stati compravenduti immobili principalmente della fascia di consistenza "DA 50 mq FINO A 85 mq" seguita dalla fascia "DA 85 mq FINO A 115 mq".

Approfondendo l'analisi a livello provinciale, per l'anno 2023 nel segmento del mercato RESIDENZIALE il numero totale di transazioni a livello comunale, pari a 671,20, rappresenta una quota del 1,27% del totale provinciale di 52.788,86 transazioni.

Nel segmento di mercato delle PERTINENZE negli anni dal 2020 al 2023 la tipologia maggiormente compravenduta risulta essere quella dei "box" con un numero di transazioni che ha avuto un minimo di 215,94 nel 2020 ed un massimo di 332,94 nel 2021 con un valore medio di circa 281,76.

RESIDENZIALE								PERTINENZE	
Anno	NTN fino a 50 mq	NTN da 50 a 85 mq	NTN da 85 a 115 mq	NTN da 115 a 145 mq	NTN oltre 145 mq	NTN totale	Var.% NTN	NTN box	NTN Depositi
2023	67,00	316,76	197,30	57,17	32,97	671,20	-17,77	271,00	47,66
2022	55,17	397,19	244,20	76,95	42,73	816,24	0,12	307,17	39,92
2021	77,47	397,23	241,90	62,83	35,83	815,26	35,34	332,94	43,91
2020	41,93	299,20	175,67	49,41	36,18	602,39	-19,34	215,94	30,79

Nel periodo dal 2020/I al 2023/II, riguardo all'andamento dei valori di mercato di compravendita nel comune di LADISPOLI nella fascia E, zona E2, per la destinazione Residenziale, tipologia Ville e Villini, stato NORMALE dai dati disponibili nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate OMI, si evince che il valore medio di zona è passato da un importo di 1425 €/mq nel semestre 2020/I all'importo di 1500 €/mq nel semestre 2023/II con una variazione percentuale di circa +5%.

Per quanto concerne i valori di locazione si è passati da un importo di 5.8 €/mq mese all'importo di 5.9 €/mq mese con una variazione percentuale di circa +1.72%.

Confrontando i dati aggregati risulta che, nel semestre 2023/II, il valore medio di compravendita per la fascia E nel complesso risulta 2350 €/mq mentre nella zona E2 esso vale 1500 €/mq (-36%). Per le locazioni il valore medio della fascia E risulta pari a 8.4 €/mq mese contro il valore della zona E2 di 5.9 €/mq mese (-30%).

Considerando l'intero comune di LADISPOLI, sempre nel semestre 2023/II, il valore medio di compravendita risulta 2433 €/mq mentre nella zona E2 risulta 1500 €/mq (-38%). Per le locazioni il valore medio del comune di LADISPOLI risulta pari a 8.4 €/mq mese contro il valore della zona E2 di 5.9 €/mq mese (-30%).

Dati generali						Compravendita				Locazione			
Semestre	Codice catastale	Zona	Destinazione	Tipologia	Stato	Media valore minimo di compravendita (€/mq)	Media valore massimo di compravendita (€/mq)	Valore medio di compravendita (€/mq)	Variazione rispetto al semestre precedente	Media valore minimo di locazione (€/mq mese)	Media valore massimo di locazione (€/mq mese)	Valore medio di locazione (€/mq mese)	Variazione rispetto al semestre precedente
2023/II	M212	E2	Residenziale	Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	1500	0%	4,8	7	5,9	0%
2023/I	M212	E2	Residenziale	Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	1500	0%	4,8	7	5,9	0%
2022/II	M212	E2	Residenziale	Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	1500	0%	4,8	7	5,9	0%
2022/I	M212	E2	Residenziale	Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	1500	0%	4,8	7	5,9	0%
2021/II	M212	E2	Residenziale	Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	1500	5%	4,8	7	5,9	2%
2021/I	M212	E2	Residenziale	Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	1425	0%	4,8	6,8	5,8	0%
2020/II	M212	E2	Residenziale	Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	1425	0%	4,8	6,8	5,8	0%
2020/I	M212	E2	Residenziale	Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	1425	-	4,8	6,8	5,8	-

Riguardo all'andamento dei valori di mercato di compravendita nel comune di Ladispoli nella fascia E, zona E2, per la destinazione d'uso MAGAZZINI e LOCALI DEPOSITO, si precisa che essi non sono stati rilevati dall'Osservatorio di questa Agenzia.

RESIDENZIALE

Dall'analisi delle banche dati dei servizi di Pubblicità Immobiliare del comune di

Ladispoli, con riferimento alla fascia OMI E, relativamente agli immobili a destinazione residenziale, tipologia "Ville e Villini" è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi ai beni da stimare, nel triennio precedente alla data di riferimento della stima, pertanto il valore di mercato dei beni a destinazione residenziale viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO

Dall'analisi delle banche dati dei servizi di Pubblicità Immobiliare del comune di Ladispoli, con riferimento alla fascia OMI E, relativamente agli immobili destinati a magazzino/deposito non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi ai beni da stimare in quanto le unità di tale tipologia sono trasferite spesso congiuntamente alle unità principali residenziali senza distinzione di prezzo. Per quanto sopra esposto, le ricerche di mercato non sono state ritenute esaustive per un procedimento di tipo diretto comparativo, per cui questo Ufficio ritiene opportuno, per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari pertinenti, applicare un coefficiente di ragguaglio, individuato dal D.P.R. 138/98 per i vani accessori non comunicanti pari al 25%, al valore unitario dell'unità principale (facente parte del segmento "residenziale", tipologia "ville e villini").

6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

In generale, l'aspetto economico di un bene è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera, rimanendo pur sempre una caratteristica del bene, cioè la sua diretta capacità di dispiegare utilità; conseguentemente, dall'aspetto economico scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Come anticipato al § 4, la stima sarà condotta con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data della richiesta (29/03/2024-I semestre 2024) dei beni oggetto di valutazione.

Per gli immobili a destinazione residenziale questo Ufficio ritiene opportuno procedere alla valutazione di cespiti in esame con il metodo diretto-comparativo considerando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e utilizzando quali beni simili quelli afferenti alla tipologia residenziale "ville e villini". Tutti i beni in comparazione sono stati compravenduti in un periodo non superiore ai tre anni precedenti alla data della stima.

Per gli immobili a destinazione magazzino, dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Tuttavia, è possibile considerare il bene quale pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA. Pertanto, il valore di mercato sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale del

bene con il suo valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene ipotizzato, del quale l'oggetto della stima può rappresentare una pertinenza.

6.1 Il Market Comparison Approach

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno riferito ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale, continua o discreta, mediante una specifica unità di misura (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi, secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto di stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul canone, dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparable) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA "C" - DATI (sales summary grid): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$), relative ai comparable C_i ($i=1, \dots, m$) e al subject (S), la quantità o il grado corrispondente, secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio associato a relativo nomenclatore, nel caso di caratteristica qualitativa (allegato 8 pag.4);
- compilazione della TABELLA "D" – PREZZI IMPLICITI (adjustment): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) per quanti sono i comparable esaminati e dalla colonna delle unità di misura del singolo canone (allegato 8 pag.5);

- compilazione della TABELLA "E" – VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA (sales adjustment grid): è la tabella dei calcoli (allegato 8 pag.6-7), nella quale, in corrispondenza di ogni caratteristica, per ciascun comparable, sono presenti due colonne, contenenti i seguenti valori:
 - $\Delta q_j (S-C_i)$ = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j-esima posseduta dall'immobile in stima (q_{Sj}) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (q_{Cij});
 - $\Delta C_j (C_i)$ = correzione del prezzo, pari al prodotto della precedente quantità per il prezzo marginale della caratteristica j-esima.

Tale prodotto ΔC_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S).

Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta C_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (CC_i) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ($CC_i + \Sigma \Delta C_j$). I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano ciascuno il probabile valore di mercato dell'immobile in stima. Di tali prezzi si effettua, quindi, una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la loro media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in oggetto (allegato 8 pag.6-7). Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare il Market Comparison Approach (di seguito MCA) quale modello di riferimento per la determinazione dei valori venali degli immobili, da cui derivare il valore dell'unità immobiliare commerciale, in quanto consente di confrontare anche immobili non del tutto uguali e omogenei al bene oggetto di stima.

6.1.1 Individuazione dei beni di confronto (comparable)

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona del bene in esame o in zone limitrofe, relativi ad unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quelle dei cespiti in oggetto, si sono condotte indagini nell'ambito degli atti di compravendita. Ciò ha permesso di reperire l'insieme di comparabili descritti sinteticamente nelle tabelle seguenti:

Comparabile C_a

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Pietro Miele - Rep. 18288 / Racc. 10870	
Prezzo (€):	310.000,00	
Data dell'atto:	20/05/2021	
Comune:	Ladispoli	
Zona OMI:	E2	
Indirizzo	Toponimo	Via dei Sugheri
	Numero civico	23
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	74
	Particella	448 - 626
	Subalterno	2
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Unità immobiliare residenziale unifamiliare, interamente distribuita al piano terra e composta da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto e due bagni, un ripostiglio e una cabina armadio, oltre ad una corte di pertinenza esclusiva. La consistenza complessiva ragguagliata è pari a 206 mq ed è calcolata sulla base delle planimetrie catastali con i medesimi criteri assunti per il bene in valutazione facendo riferimento al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La localizzazione dell'edificio è stata considerata normale, la tipologia architettonica dell'edificio civile, l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare a ovest e lo stato manutentivo è stato ritenuto normale. Le caratteristiche dell'unità immobiliare, apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della documentazione presente nella banca dati catastale e dalle foto tratte dal web. Dalle indagini eseguite durante l'attività istruttoria, per detto comparabile, con riferimento alle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerate, si rilevano elementi di similitudine con il bene in valutazione tali da consentire una comparazione, come da specifico allegato 7.	

Comparabile C_b

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Daniela Cupini – Rep.13758 / Racc. 10368	
Prezzo (€):	360.002,00	
Data dell'atto:	16/02/2023	
Comune:	Ladispoli	
Zona OMI:	E2	
Indirizzo	Toponimo	Via Rimessa Nuova
	Numero civico	18
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	48
	Particella	1151
	Subalterno	36 - 84
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato plurifamiliare (edificio Q5, Interno 1 di un più ampio compendio residenziale), distribuita ai piani terra, primo e seminterrato. I due piani fuori terra ospitano i locali di abitazione: al piano terra sono presenti un soggiorno, una cucina, un bagno e una stanza da letto, al piano primo, accessibile tramite scala interna, sono presenti due stanze da letto e un bagno. Il piano seminterrato, con doppio accesso da scala interna e scala esterna, ospita due locali cantina e un bagno. L'immobile risulta, inoltre, dotato di un portico e una corte di pertinenza esclusiva. La consistenza complessiva ragguagliata è pari a 228 mq ed è calcolata sulla base delle planimetrie catastali con i medesimi criteri assunti per il bene in valutazione facendo riferimento al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La localizzazione dell'edificio è stata considerata normale, la tipologia architettonica dell'edificio civile, l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare a sud e lo stato manutentivo è stato ritenuto normale. Le caratteristiche dell'unità immobiliare, apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della documentazione presente nella banca dati catastale e dalle foto tratte dal web. Dalle indagini eseguite durante l'attività istruttoria, per detto comparabile, con riferimento alle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerate, si rilevano elementi di similitudine con il bene in valutazione tali da consentire una comparazione, come da specifico allegato 7.	

Comparabile C_c

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Cesare Quaglia - Rep. 4998 / Racc. 3833	
Prezzo (€):	316.000,00	
Data dell'atto:	26/01/2022	
Comune:	Ladispoli	
Zona OMI:	E2	
Indirizzo	Toponimo	Via dei Castagni
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	74
	Particella	279
	Subalterno	507-508-509
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Unità immobiliare residenziale unifamiliare interamente distribuita al piano terra e accatastata unitamente a locale cantina posto al primo piano sottostrada. I locali di abitazione al piano terra ospitano un soggiorno con cucina e un secondo soggiorno con angolo cottura, tre camere e tre bagni. L'immobile risulta, inoltre, dotato di un pergolato e una corte di pertinenza esclusiva. La consistenza complessiva ragguagliata è pari a 206 mq ed è calcolata sulla base delle planimetrie catastali con i medesimi criteri assunti per il bene in valutazione facendo riferimento al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La localizzazione dell'edificio è stata considerata normale, la tipologia architettonica dell'edificio civile, l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare a nord-est e lo stato manutentivo è stato ritenuto normale. Le caratteristiche dell'unità immobiliare, apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della documentazione presente nella banca dati catastale e dalle foto tratte dal web. Dalle indagini eseguite durante l'attività istruttoria, per detto comparabile, con riferimento alle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerate, si rilevano elementi di similitudine con il bene in valutazione tali da consentire una comparazione, come da specifico allegato 7.	

Comparabile C_d

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Gianluca Festa Ferrante – Rep.9829 / Racc. 8170	
Prezzo (€):	380.000,00	
Data dell'atto:	01/03/2022	
Comune:	Ladispoli	
Zona OMI:	E1	
Indirizzo	Toponimo	Via del Leone
	Numero civico	11
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	78
	Particella	1555 - 1557 - 1563
	Subalterno	3
	Categoria	A/7 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Unità immobiliare residenziale con ingresso indipendente, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, distribuita ai piani terra, primo e seminterrato collegati da scala interna di 133 mq. Al piano seminterrato sono presenti una cucina, una sala da pranzo e un bagno, al piano terra un salone, una stanza da letto e un bagno e al piano primo una stanza da letto e un bagno. L'abitazione affaccia su una chiostrina interna e su una corte di pertinenza esclusiva nella quale è presente una scala esterna che collega i piani seminterrato e terra. E' presente un posto auto pertinenziale scoperto di 10 mq. La consistenza complessiva ragguagliata è pari a 134 mq ed è calcolata sulla base delle planimetrie catastali con i medesimi criteri assunti per il bene in valutazione facendo riferimento al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, ragguagliando la superficie del PAS al 10% come se fosse area di corte, in quanto nel comune di Ladispoli i PAS non sono valorizzati. La localizzazione dell'edificio è stata considerata normale, la tipologia architettonica dell'edificio civile, l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare a sud-est e lo stato manutentivo è stato ritenuto normale. Le caratteristiche dell'unità immobiliare, apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della documentazione presente nella banca dati catastale e dalle foto tratte dal web. Dalle indagini eseguite durante l'attività istruttoria, per detto comparabile, con riferimento alle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerate, si rilevano elementi di similitudine con il bene in valutazione tali da consentire una comparazione, come da specifico allegato 7.	

Comparabile C_e

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Claudio Gallucci - Rep.: 36042 / Racc. 21198	
Prezzo (€):	228.000,00	
Data dell'atto:	20/04/2021	
Comune:	Ladispoli	
Zona OMI:	E2	
Indirizzo	Toponimo	Via Rimessa Nuova
	Numero civico	18
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	48
	Particella	1151
	Subalterno	10-58
	Categoria	A/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Unità immobiliare facente parte dell'edificio C, sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo, tra di loro collegati tramite scala interna, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto il piano seminterrato, da due locali cantina, antibagno e bagno, intercapedini e piccolo locale in zona ribassata, il piano terra, da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, con annessi portico, balcone a livello e corte di pertinenza esclusiva ad uso giardino della superficie di circa 130 mq, il piano primo, da un unico locale. La consistenza complessiva ragguagliata è pari a 138 mq ed è calcolata sulla base delle planimetrie catastali con i medesimi criteri assunti per il bene in valutazione facendo riferimento al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La localizzazione dell'edificio è stata considerata normale, la tipologia architettonica dell'edificio civile, l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare a sud-ovest e lo stato manutentivo è stato ritenuto normale. Le caratteristiche dell'unità immobiliare, apprezzate nelle tabelle del MCA, sono state ponderate sulla base della documentazione presente nella banca dati catastale e dalle foto tratte dal web. Dalle indagini eseguite durante l'attività istruttoria, per detto comparabile, con riferimento alle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerate, si rilevano elementi di similitudine con il bene in valutazione tali da consentire una comparazione, come da specifico allegato 7.	

6.1.2 Scelta delle caratteristiche

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo/canone di un immobile, utilizzate per la comparazione.

Con riferimento ad immobili a destinazione residenziale, le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- C1 - Consistenza ragguagliata: si tratta dei mq delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate nei precedenti paragrafi 1.6 (subject) e 6.1.1 (comparable).
- C2 - Localizzazione di dettaglio dell'edificio: rappresenta l'apprezzamento del mercato in relazione alla localizzazione dell'immobile nell'ambito territoriale di riferimento; in particolare, in linea con i nomenclatori descritti nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, viene così definita:
 - Degradata - nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un'area particolarmente degradata;
 - normale - nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un'area ordinariamente apprezzata dal mercato;
 - ricercata - nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un'area particolarmente ricercata.

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- degradata = 0;
- normale = 1;
- ricercata = 2.
- C3 - Tipologia architettonica dell'edificio: rappresenta la tipologia architettonica dell'edificio in relazione alla tipologia e al livello delle finiture; in particolare, in linea con i nomenclatori descritti nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, viene così definita:
 - economica - nel caso in cui il fabbricato presenti finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica;
 - civile - nel caso in cui il fabbricato presenti finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni, ovvero di ordinaria qualità architettonica;
 - signorile - nel caso in cui il fabbricato presenti finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica.

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- economica = 0;
 - civile = 1;
 - signorile = 2.
- C4 – Orientamento prevalente dell'u.i.u.: rappresenta l'apprezzamento del mercato in relazione all'esposizione prevalente dell'unità immobiliare.

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- N = 0;
 - NE / NO = 1;
 - E / O = 2;
 - SE – SO = 3;
 - S = 4
- C5 – Stato manutentivo dell'u.i.u.: rappresenta l'apprezzamento del mercato in relazione allo stato manutentivo dell'unità immobiliare all'epoca della stima; in particolare, in linea con i nomenclatori descritti nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, viene così definita:
- scadente = nel caso di assenza di interventi manutentivi prossimi all'epoca della stima e l'immobile si trovi in situazione di particolare degrado;
 - normale = nel caso di assenza di interventi manutentivi prossimi all'epoca della stima e l'immobile si trovi in condizioni manutentive ordinarie;
 - ottimo = nel caso di nuove costruzioni o interventi manutentivi prossimi all'epoca della stima.

Il punteggio da associare è, pertanto, il seguente:

- scadente = 0;
- normale = 1;
- ottimo = 2.

Il grado/misura con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparable è riportato nella TABELLA "A" – IMMOBILI IN COMPARAZIONE (allegato 8 pag. 1-2). I punteggi relativi ai nomenclatori sono stati inseriti, per ciascuna caratteristica, utilizzando la TABELLA "C" – DATI (allegato 8 pag.4). Si evidenzia che, per quanto detto in precedenza circa le ipotesi di ordinarietà, le caratteristiche dei comparable, il cui grado non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte pari alle omologhe del subject.

6.1.3 *Tabella degli immobili in comparazione*

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione (allegato 8 pag.1-2), sia per gli immobili oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

6.1.4 *Indicatori di mercato*

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico – economici del segmento di mercato del compendio immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente da questa Agenzia. Da esso si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in stima. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI, è denominata E2 – PALO LAZIALE - ESPANSIONE, le cui quotazioni immobiliari sono riportate nell'allegato 3. In secondo luogo, si ricavano le quotazioni di mercato, relative allo stato d'uso normale, delle tipologie edilizie prevalenti presenti in zona ed in particolare quelle relative al segmento residenziale. Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun comparabile con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad un'omogeneizzazione dei dati, sia in termini temporali che di localizzazione, rispetto ai subject.

6.1.5 *Test di ammissibilità*

Nei campioni selezionati per il bene oggetto di stima sono presenti immobili disomogenei rispetto ai subject per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare i campioni rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Per ciascun bene in esame, definito il generico prezzo unitario $p'Ci$ ottenuto per ciascuno dei comparabile individuati, si è verificato che tali prezzi unitari,

parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei prezzi OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I costi C' e C'' sono stati ricavati dalla caratteristica "stato manutentivo dell'unità immobiliare" e sono pari a 520 €/mq per le zone D e E del Comune di Ladispoli; pertanto, per portare un'unità immobiliare a destinazione commerciale dallo stato manutentivo scadente allo stato manutentivo ottimo è stato individuato un costo complessivo di 1040 €/mq. Tale costo è stato individuato dall'Ufficio e avallato dalla Direzione Centrale nell'ambito delle stime massive per le dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico. Per i cespiti da stimare il contenuto dell'allegato 8 pag. 3 – TABELLA "B" – TEST DI AMMISSIBILITA' dà conto delle operazioni descritte e restituisce i prezzi "corretti" per ciascun comparabile ($P'Ci$), oltre al pC_{min} (prezzo unitario minimo), definito quale "prezzo marginale" della caratteristica "consistenza".

Si precisa che le quotazioni OMI utilizzate ai fini del test di ammissibilità solo le ultime pubblicate (II semestre 2023), anche se la stima è riferita alla data della richiesta (I semestre 2024).

6.1.6 *Tabella dei dati*

Nella Tabella "C" – Dati (allegato 8 pag. 4), sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile dei campioni selezionati e all'immobile da stimare. Per l'immobile si sono prese in esame quelle caratteristiche, alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Si è assegnato, quindi, il punteggio corrispondente al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa, nel caso invece di caratteristica quantitativa il suo apprezzamento è definito dalla misura della stessa. Dette scale di punteggio sono state opportunamente assunte in funzione della realtà economica nella quale ricadono gli immobili.

6.1.7 *Tabella dei prezzi impliciti*

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti (allegato 8 pag.5), sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche (prezzi che esprimono per definizione la variazione del prezzo totale al variare di una unità/grado della caratteristica stessa) si è fatto riferimento al prezzo unitario minimo ($C_{Ci min}$) nel caso della caratteristica "consistenza", agli effettivi costi di manutenzione per gli immobili dello specifico

segmento di mercato (espressi in €/mq e rilevati dalle pubblicazioni specializzate del settore, opportunamente ragguagliati per epoca, per zona e per consistenza dell'intervento) per la caratteristica relativa allo stato manutentivo, infine si è fatto riferimento al prezzo complessivo rilevato per il singolo comparabile (C_{Ci}) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando al prezzo complessivo del comparabile i coefficienti K_i (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) desunti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica, come di seguito specificato.

Si specifica nel seguito il dettaglio di ogni caratteristica:

C₁ – Consistenza ragguagliata

Il prezzo marginale viene assunto pari a p_{Cmin} che costituisce il minimo tra i prezzi unitari di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato (C_{Ci}). In questo caso pari a 1.417,91 €/mq del comparabile C_d

C₂ – Localizzazione di dettaglio dell'edificio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in generale pari a:
 $cm2/pm2 = KC2 \times PCi$.

Il coefficiente $KC2$ è pari a 10,6% ed è stato definito nell'ambito della Sperimentazione della Direzione Centrale di questa Amministrazione, nell'ambito del progetto Prezzi impliciti delle caratteristiche immobiliari del settore residenziale, condotta in collaborazione con gli Uffici provinciali.

C₃ – Tipologia architettonica dell'edificio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in generale pari a:
 $cm3/pm3 = KC3 \times PCi$

Il coefficiente $KC3$ è pari a 4,6% ed è stato definito nell'ambito della Sperimentazione della Direzione Centrale di questa Amministrazione, nell'ambito del progetto Prezzi impliciti delle caratteristiche immobiliari del settore residenziale, condotta in collaborazione con gli Uffici provinciali.

C₄ – Orientamento prevalente dell'u.i.u.

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà in generale pari a:
 $cm4/pm4 = KC4 \times PCi$

Il coefficiente $KC4$ è pari a 2,5% ed è stato definito nell'ambito della Sperimentazione della Direzione Centrale di questa Amministrazione, nell'ambito del progetto Prezzi impliciti delle caratteristiche immobiliari del settore residenziale, condotta in collaborazione con gli Uffici provinciali.

C₅ – Stato manutentivo dell'u.i.u.

Il prezzo marginale dipendente dallo stato manutentivo dell'immobile è pari a 520 €/mq ed è stato definito per la tipologia residenziale per le zone OMI D ed E del Comune di Ladispoli. Tale costo è stato individuato dall'Ufficio e avallato dalla Direzione Centrale nell'ambito delle stime massive per le dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico.

6.1.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa (allegato 8 pag. 6-7), per entrambi gli immobili oggetto di stima si procede a calcolare il valore correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle degli immobili in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato di ciascun bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

La verifica dell'attendibilità dei valori così determinati si effettua accertando che, rispetto ad essi, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale pari a +/- 15% ritenuta accettabile per la tipologia dell'immobile in esame. Tutti i comparabili presentano prezzi/canoni corretti che rispettano tale condizione, pertanto dalla loro media si giunge alla determinazione del valore unitario.

Dalla comparazione pluriparametrica deriva che:

- il valore unitario per l'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di valutazione, sita in Via dell'Agricoltura n. 3 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli al Foglio 74, Particella 1196, Subalterni 1 e 4, è pari a **€/mq 1.556,77**. Il valore unitario del complesso immobiliare, così determinato risulta compreso nell'intervallo dei valori pubblicati nel II semestre 2023 (ultimo semestre OMI pubblicato) relativi alla zona E2 per la tipologia "ville e villini" (minimo 1.200 €/mq - massimo 1.800 €/mq), pertanto si ritiene percorribile, fondato e attendibile. Il valore unitario applicato alla superficie commerciale ragguagliata determina il valore di mercato dell'unità immobiliare in valutazione, in cifra tonda e arrotondato per difetto, pari a:

$$V_M = \text{€/mq } 1.556,77 \times \text{mq } 222 = \text{€ } 345.000,00 \text{ in c.t.}$$

- il valore unitario per l'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di valutazione, sita in Via dell'Agricoltura n. 5 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli al Foglio 74, Particella 1196, Subalterni 2 e 3, è pari a **€/mq 1.561,29**. Il valore unitario del complesso immobiliare, così determinato risulta compreso nell'intervallo dei valori pubblicati nel II semestre 2023 (ultimo semestre OMI pubblicato) relativi alla zona E2 per la tipologia "ville e villini" (minimo 1.200 €/mq - massimo 1.800 €/mq), pertanto si ritiene percorribile, fondato e attendibile. Il valore unitario applicato alla superficie commerciale ragguagliata determina il valore di mercato dell'unità immobiliare in valutazione, in cifra tonda e arrotondato per difetto, pari a:

$$V_M = \text{€/mq } 1.561,29 \times \text{mq } 215 = \text{€ } 335.000,00 \text{ in c.t.}$$

6.2 Il Market Comparison Approach applicato alle pertinenze

Le unità immobiliari destinate a magazzino oggetto della presente stima possono essere considerate quali pertinenze degli altri cespiti stimati in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, pertanto, per la stima di ognuna di queste specifiche unità, si prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare principale;
2. determinazione del valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato in percentuale rispetto a quello dell'unità immobiliare principale;
3. determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato.

6.2.1 Determinazione del Valore di mercato unitario dei beni

Il valore di mercato unitario dei due immobili destinati a magazzino viene individuato, secondo il procedimento sopra esposto, come segue:

Bene immobiliare oggetto di stima	Unità immobiliare destinata a magazzino sita nel comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 3, censita al C.F. al foglio 74, Part. 1196, Sub. 6, avente consistenza complessiva ragguagliata pari a 8 mq.		
Unità immobiliare stimata in precedenza	Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 3, censita al C.F. al foglio 74, Part. 1196, Sub. 1 - 4, avente consistenza complessiva ragguagliata pari a 222 mq.		
Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguaglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
1.556,77	25%	DPR 138/98	389,19
Bene immobiliare oggetto di stima	Unità immobiliare destinata a magazzino sita nel comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 5, censita al C.F. al foglio 74, Part. 1196, Sub. 5, avente consistenza complessiva ragguagliata pari a 8 mq.		

Unità immobiliare stimata in precedenza	Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 5, censita al C.F. al foglio 74, Part. 1196, Sub. 2 – 3, avente consistenza complessiva ragguagliata pari a 215 mq.		
Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguaglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
1.561,29	25%	DPR 138/98	390,32

Il coefficiente di ragguaglio è stato desunto dall'Allegato C del DPR 138/98, secondo il quale la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili, non direttamente comunicanti con essi, va computata nella misura del 25%. In questo caso il coefficiente viene applicato direttamente al valore unitario di mercato determinato in precedenza per semplicità di esecuzione e calcolo.

6.2.2 Determinazione del Valore di mercato

Sulla base dei valori unitari precedentemente ricavati, si procede alla determinazione dei rispettivi valori di mercato degli immobili pertinentziali:

- il valore di mercato dell'unità immobiliare destinata a magazzino sita nel comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 3, censita al C.F. al foglio 74, Part. 1196, Sub. 6, avente consistenza complessiva ragguagliata pari a 8 mq, in cifra tonda arrotondata per difetto, è pari a:

$$V_M = \text{€/mq } 389,19 \times \text{mq } 8 = \text{€ } 3.100,00 \text{ in c.t.}$$

- il valore di mercato dell'unità immobiliare destinata a magazzino sita nel comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 5, censita al C.F. al foglio 74, Part. 1196, Sub. 5, avente consistenza complessiva ragguagliata pari a 8 mq, in cifra tonda arrotondata per difetto, è pari a:

$$V_M = \text{€/mq } 390,32 \times \text{mq } 8 = \text{€ } 3.100,00 \text{ in c.t.}$$

CONCLUSIONI

Si ricapitolano qui di seguito, sinteticamente, i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima.

La finalità del presente elaborato estimale, richiesto dall'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione dei beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (di seguito ANBSC), con riferimento all'accordo-quadro prot. 400346 del 13/11/2023 per l'attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa tra la stessa ANBSC e l'Agenzia delle Entrate è la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento all'attualità (I semestre 2024), di quattro unità immobiliari così individuate:

- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 3, piani T-1-S1, interno 1, individuata al Catasto

Fabbricati del medesimo comune al foglio 74, part. 1196, sub. 1 – 4, cat. A/7, avente superficie commerciale ragguagliata pari a 222 mq;

- unità immobiliare destinata a magazzino sita nel Comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 3, piano terra, individuata al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 74, part. 1196, sub. 6, cat. C/2, avente superficie commerciale ragguagliata pari a 8 mq;
- unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 5, piani T-1-S1, interno 2, individuata al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 74, part. 1196, sub. 2 – 3, cat. A/7, avente superficie commerciale ragguagliata pari a 215 mq;
- unità immobiliare destinata a magazzino sita nel Comune di Ladispoli in via dell'Agricoltura n. 5, piano terra, individuata al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 74, part. 1196, sub. 5, cat. C/2, avente superficie commerciale ragguagliata pari a 8 mq.

La stima, richiesta da ANBSC, è eseguita per poter destinare gli immobili oggetto di confisca alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48, comma 5, del D.Lgs n. 159/2011 e ss.mm.ii.

Questo Ufficio ha dato inizio alle attività peritali eseguendo il sopralluogo interno ed esterno in data 21/05/2024, durante il quale si è riscontrato che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari residenziali in stima è di tipo civile e che lo stato manutentivo delle unità immobiliari è normale. Il dettaglio di tutte le caratteristiche delle unità in esame è riportato nei paragrafi 1.2 ed 1.3.

Al fine di individuare la metodologia estimativa si sono svolte indagini di mercato inerenti le tipologie dei beni in esame, dalle quali è emerso che, nella zona in esame ed in quelle immediatamente prossime ad essa, il mercato delle abitazioni della tipologia "ville e villini" si presenta dinamico, con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima, quindi i valori dei cespiti possono essere determinati direttamente con l'approccio per comparazione (Market Approach). Di conseguenza, in base a tale metodo, si sono condotte indagini di mercato mirate a reperire atti di compravendita riguardanti immobili appartenenti alla tipologia "ville e villini" quanto più possibile simili agli immobili oggetto di stima. Nella fattispecie, per la determinazione del valore venale in comune commercio degli oggetti della valutazione si è ritenuto opportuno individuare il valore unitario di mercato attraverso il metodo diretto-comparativo, adottando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato MCA (Market Comparison Approach). Dall'analisi di mercato del segmento immobiliare degli immobili destinati a magazzino, eseguita nel medesimo ambito territoriale di riferimento, non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, in quanto tali beni sono spesso trasferiti insieme alle unità residenziali principali, pertanto non è direttamente applicabile il metodo di stima comparativo. Tuttavia è stato possibile considerare i beni in esame quali pertinenze di un'unità immobiliare principale che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico tale da poter giustificare l'utilizzo del

procedimento comparativo derivato dall'MCA, pertanto si è scelto di determinare il valore di mercato dei magazzini in percentuale rispetto al valore di mercato unitario delle rispettive unità a destinazione residenziale di riferimento precedentemente stimate con il metodo MCA, mediante idonei coefficienti di ragguaglio.

I valori unitari delle unità immobiliari a destinazione residenziale in valutazione, pari a 1.556,77 €/mq per l'unità di cui ai sub. 1-4 e a 1.561,29 €/mq per l'unità di cui ai sub 2-3, risultano compresi nell'intervallo delle quotazioni OMI relative all'ultimo semestre pubblicato (II semestre 2023) relativi alla zona OMI E2 per la tipologia "ville e villini" (minimo 1.200 €/mq - massimo 1.800 €/mq), pertanto si ritengono percorribili, fondati e attendibili.

Sulla base delle informazioni in possesso dello scrivente Ufficio al momento della redazione della presente relazione e delle valutazioni fatte, si sono assunti, a base della stima, i seguenti presupposti estimativi:

- lo stato di fatto attuale non è conforme alle planimetrie catastali;
- lo stato di fatto attuale è legittimo dal punto di vista urbanistico-edilizio;
- dalla documentazione esaminata non è stato possibile definire con certezza se il compendio in esame è eventualmente interessato da abusi edilizi, e pertanto ai fini estimativi se ne ipotizza la conformità: eventuali difformità riscontrate dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica/edilizia fornita dall'organo comunale dovranno essere regolarizzate preliminarmente alla vendita, provvedendo anche a svolgere i necessari aggiornamenti delle banche dati catastali;
- il compendio è legittimo formalmente e sostanzialmente in ordine ai titoli di provenienza;
- gli impianti non sono conformi alle normative di settore;
- la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate;
- sul compendio immobiliare non gravano pesi, servitù e vincoli;
- non si hanno notizie circa una possibile trasformazione che possa incrementare sensibilmente il valore del bene e renderlo maggiormente appetibile sul mercato;

e si è determinato il più probabile valore di mercato del bene, riferito alla data di richiesta della stima (29/03/2024-I semestre 2024), come di seguito riportato, valido per un'alea estimale del +/-15%:

Descrizione sintetica del bene	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	
Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Ladispoli, in via dell'Agricoltura n. 3, avente consistenza pari a 222 mq.	Ladispoli	74	1196	1 - 4	345.000,00
Unità immobiliare destinata a magazzino sita in Ladispoli, in via dell'Agricoltura n. 3, avente consistenza pari a 8 mq.	Ladispoli	74	1196	6	3.100,00

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Ladispoli, in via dell'Agricoltura n. 5, avente consistenza pari a 215 mq.	Ladispoli	74	1196	2-3	335.000,00
Unità immobiliare destinata a magazzino sita in Ladispoli, in via dell'Agricoltura n. 5, avente consistenza pari a 8 mq.	Ladispoli	74	1196	5	3.100,00
TOTALE in c.t. (euro seicentoottantaseimiladuecento/00)					686.200,00

Il presente elaborato estimale, reso nei termini stabiliti dal Protocollo di Intesa, non può essere utilizzato da terzi e per altri scopi.

Roma, 19/06/2024

IL RESPONSABILE TECNICO

Giovanni Marsella

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Moreno Balestro

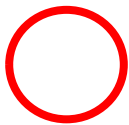
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.

Alla presente si allegano n. 8 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

- 1 Inquadramento topografico**
- 2 Estratto del foglio di mappa**
- 3 Inquadramento zona OMI**
- 4 Inquadramento urbanistico**
- 5 Planimetrie catastali**
- 6 Documentazione fotografica**
- 7 Documentazione fotografica comparabili**
- 8 Tabelle MCA**



Individuazione degli immobili in valutazione

INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO ubicazione dell'area di riferimento	
ALLEGATO	scala
N° 1	data 06/2024



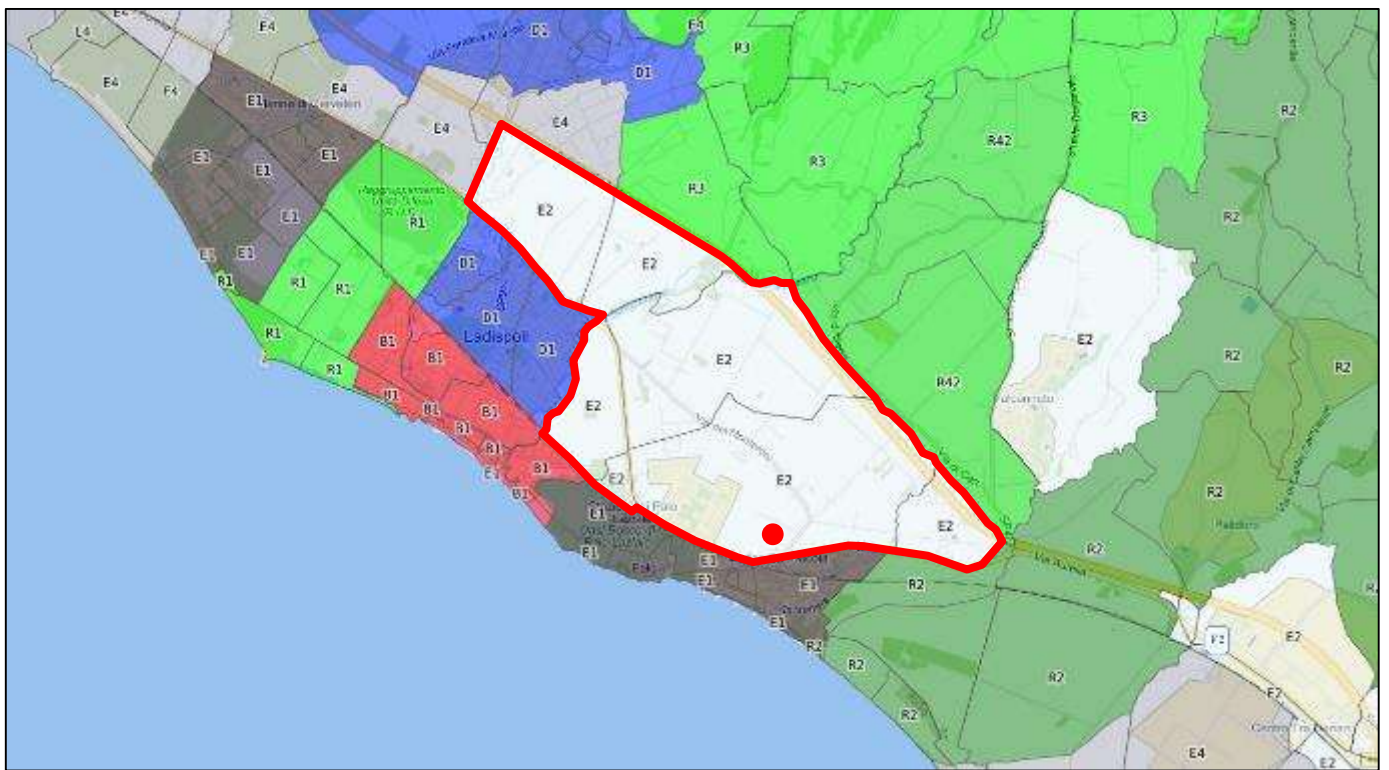
Individuazione degli immobili in valutazione – Comune di Ladispoli

Foglio 74, particella 1196, Subalterni 1-4, 2-3, 5, 6

ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA
catasto fabbricati

ALLEGATO
N° 2

data 06/2024



Individuazione dell'area – Zona OMI E2 - Ladispoli

Posizione del fabbricato in cui è posto il bene oggetto di valutazione

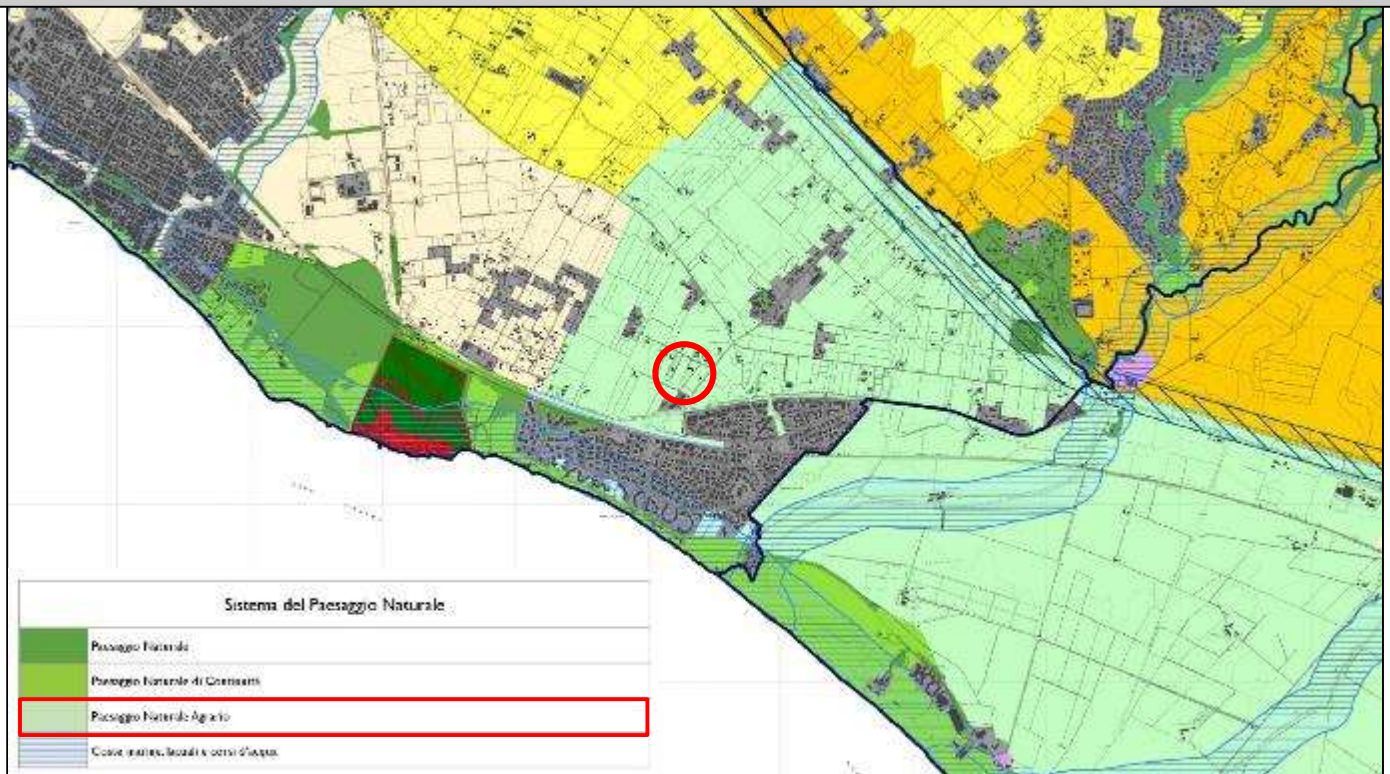
Foglio: E	Descrizione: PALO LAZIALE -ESPANSIONE	Zona: E2																																																																																																
Destinazione prevalente: Residenziale Anno di costruzione medio dei fabbricati: 1950 Presenza di servizi pubblici: Normale Livello dei servizi di trasporto: Scarsa Vocazione commerciale: Scarsa Nota: -	Tipologia prevalente: Abit. civili Numero medio di piani dei fabbricati: 2 Presenza di servizi commerciali: Scarsa Presenza di parcheggi: Normale Qualità di zona: Normale	Stato prevalente: Normale Superficie media delle unità immobiliari: 100 Presenza di verde pubblico: Scarsa Collegamenti vari: Scarsi Presenza di centro storico: NO																																																																																																
Provincia: ROMA (RM) Comune: LADISPOLI (RM12) Zona: PALO LAZIALE -ESPANSIONE (R2) Semestre: 20232	Residenziale Commerciale	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia edilizia</th> <th>Ti</th> <th>Stato</th> <th>Ti</th> <th>Prev</th> <th>Ti</th> <th>Min</th> <th>Ti</th> <th>Max</th> <th>Ti</th> <th>Min</th> <th>Ti</th> <th>Max</th> <th>Ti</th> <th>R1</th> <th>Ti</th> <th>R2</th> <th>Ti</th> <th>C/F</th> <th>Ti</th> <th>Min</th> <th>Ti</th> <th>Max</th> <th>Ti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ville e Villini</td> <td>N</td> <td>P</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1200</td> <td></td> <td>1800</td> <td></td> <td>4,8</td> <td></td> <td>7</td> <td></td> <td>4,8</td> <td></td> <td>4,7</td> <td></td> <td>F</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abit. civili</td> <td>N</td> <td>P</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1150</td> <td></td> <td>1700</td> <td></td> <td>4,3</td> <td></td> <td>6,3</td> <td></td> <td>4,5</td> <td></td> <td>4,4</td> <td></td> <td>F</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Abit. tipo economico</td> <td>N</td> <td>P</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1000</td> <td></td> <td>1500</td> <td></td> <td>4</td> <td></td> <td>6</td> <td></td> <td>4,8</td> <td></td> <td>4,8</td> <td></td> <td>F</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia edilizia	Ti	Stato	Ti	Prev	Ti	Min	Ti	Max	Ti	Min	Ti	Max	Ti	R1	Ti	R2	Ti	C/F	Ti	Min	Ti	Max	Ti	Ville e Villini	N	P				1200		1800		4,8		7		4,8		4,7		F		-		-		Abit. civili	N	P				1150		1700		4,3		6,3		4,5		4,4		F		-		-		Abit. tipo economico	N	P				1000		1500		4		6		4,8		4,8		F		-		-	
Tipologia edilizia	Ti	Stato	Ti	Prev	Ti	Min	Ti	Max	Ti	Min	Ti	Max	Ti	R1	Ti	R2	Ti	C/F	Ti	Min	Ti	Max	Ti																																																																											
Ville e Villini	N	P				1200		1800		4,8		7		4,8		4,7		F		-		-																																																																												
Abit. civili	N	P				1150		1700		4,3		6,3		4,5		4,4		F		-		-																																																																												
Abit. tipo economico	N	P				1000		1500		4		6		4,8		4,8		F		-		-																																																																												

INQUADRAMENTO ZONA OMI
Zonizzazione e quotazioni

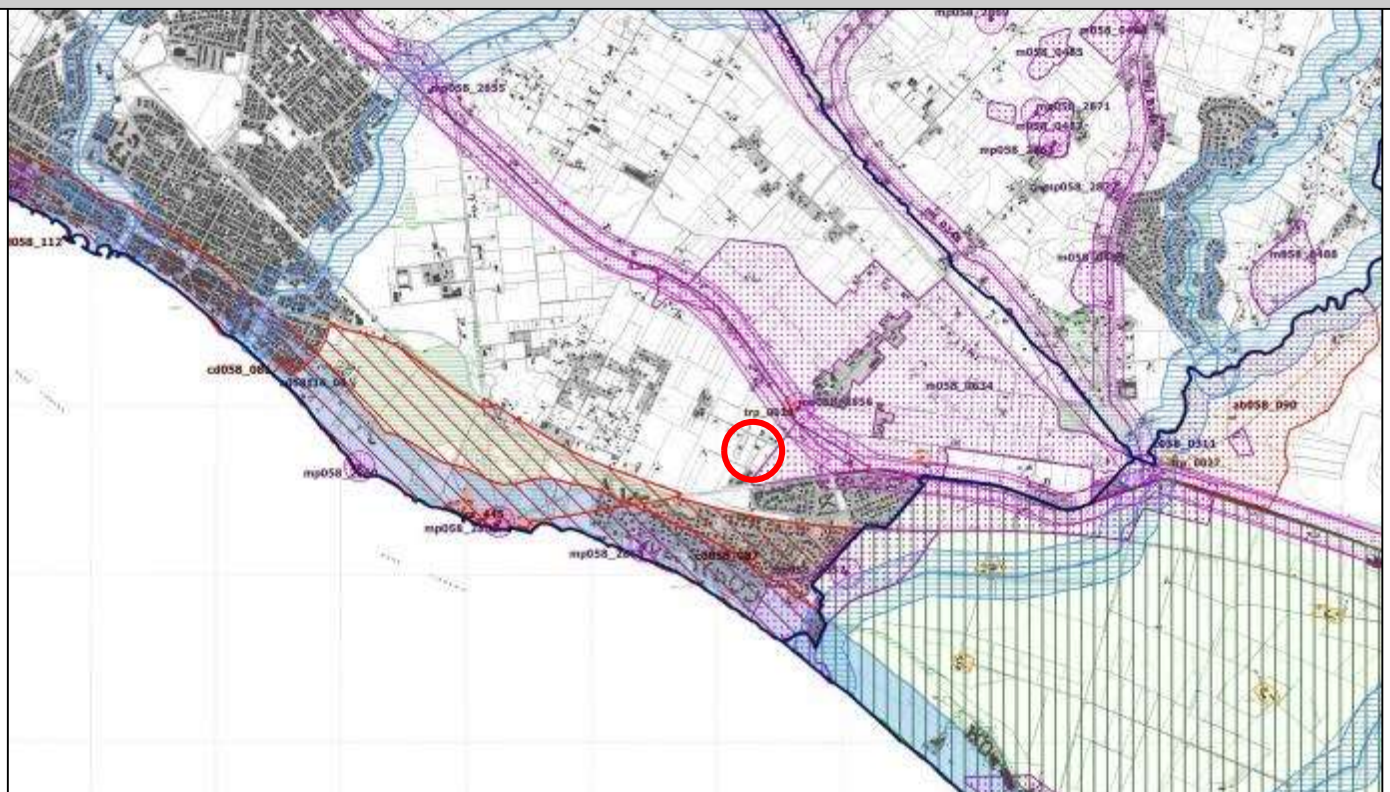
ALLEGATO
N° 3

data 06/2024

PTPR approvato con DCR n. 5/2021 – Tavola A: Sistemi e ambiti del paesaggio



PTPR approvato con DCR n. 5/2021 – Tavola B: Beni paesaggistici



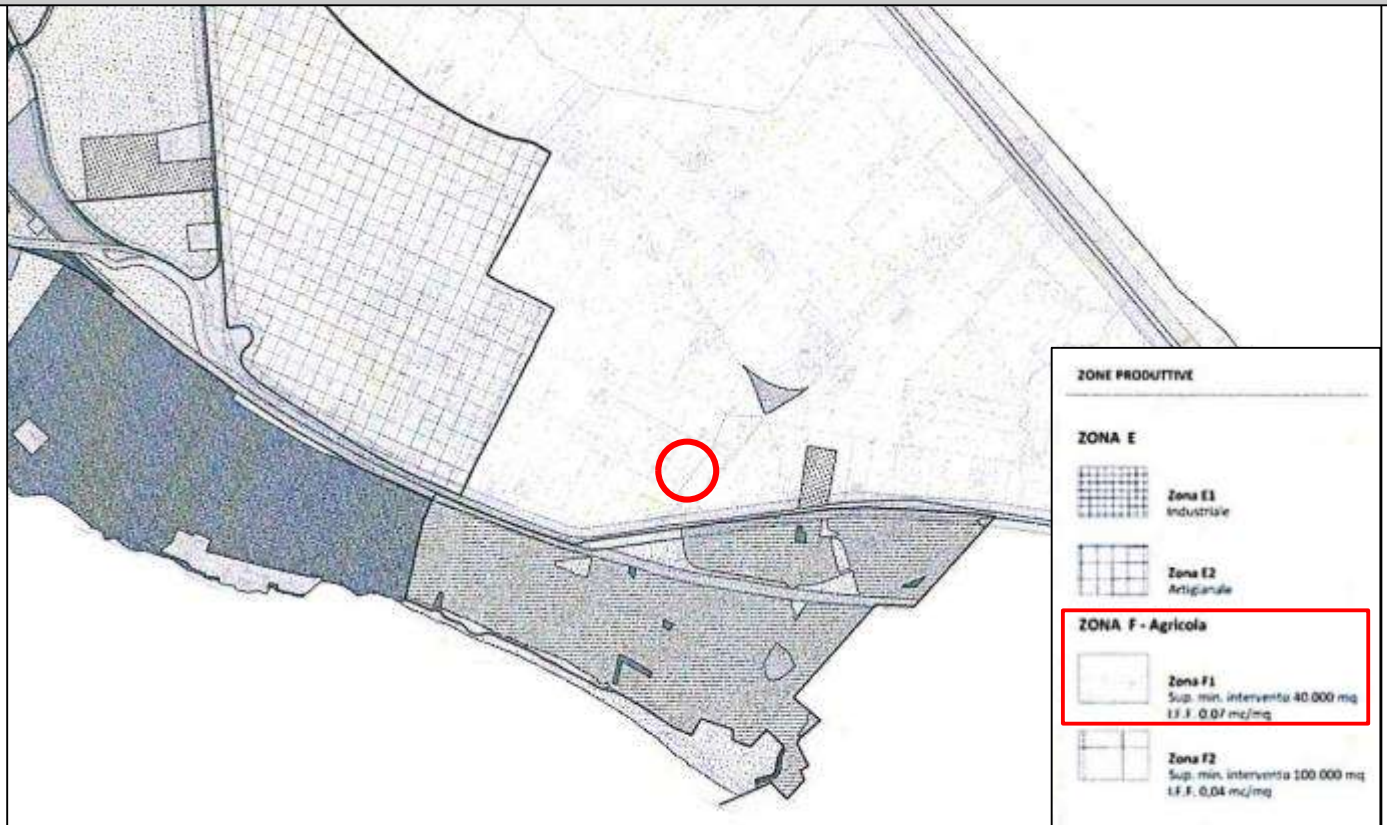
Individuazione degli immobili in valutazione

INQUADRAMENTO URBANISTICO
PTPR Regione Lazio Approvato con DCR n. 5/2021

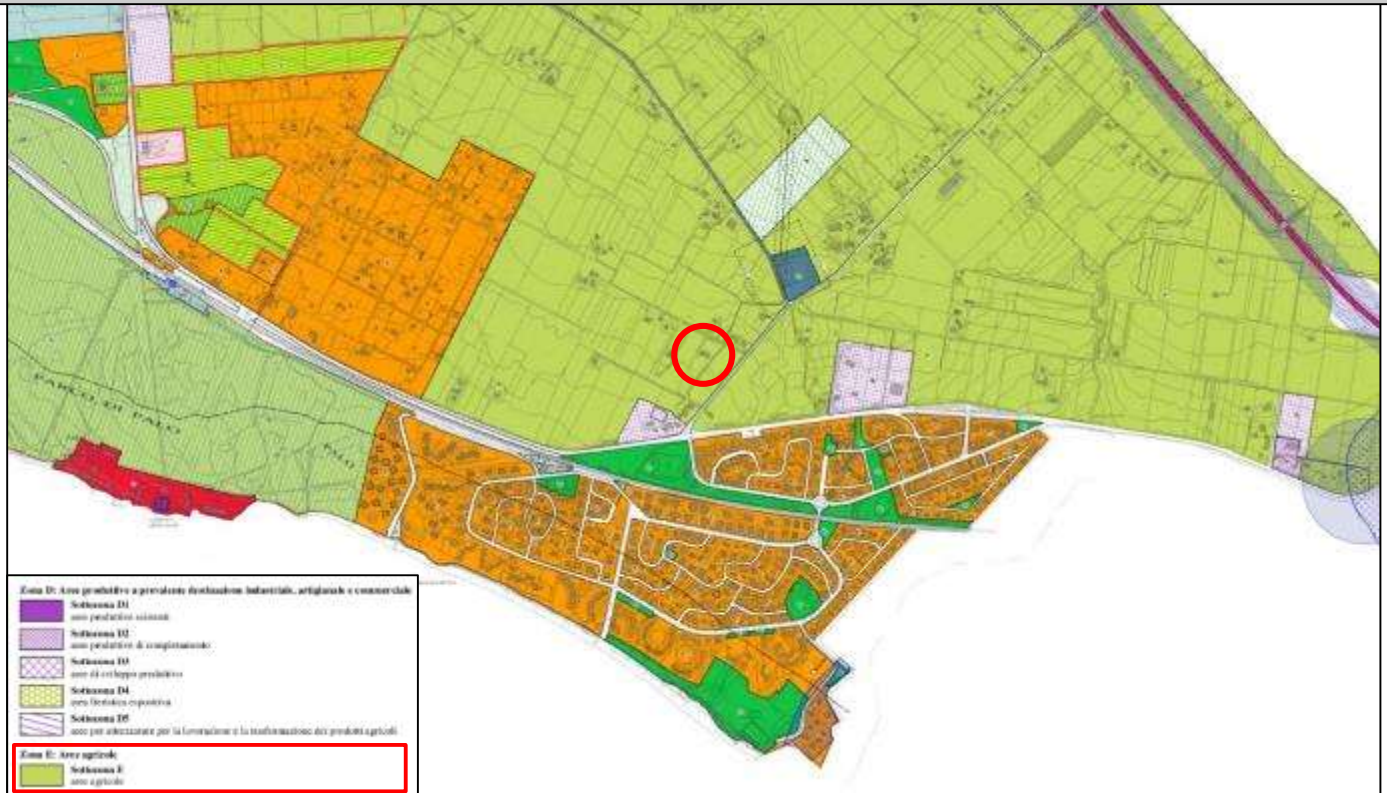
ALLEGATO
N° 4.1

data 06/2024

P.R.G. vigente del Comune di Ladispoli approvato con D.G.R.L. n. 2453 del 06/06/1978



Variente al P.R.G. del Comune di Ladispoli adottato con DCC n. 15/2010, DCC n. 16/2010 e DCC n.29/2019



Individuazione degli immobili in valutazione

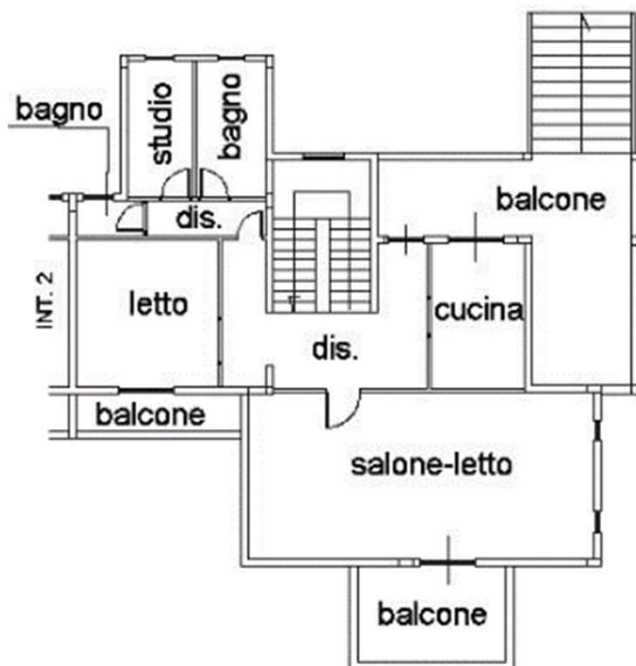
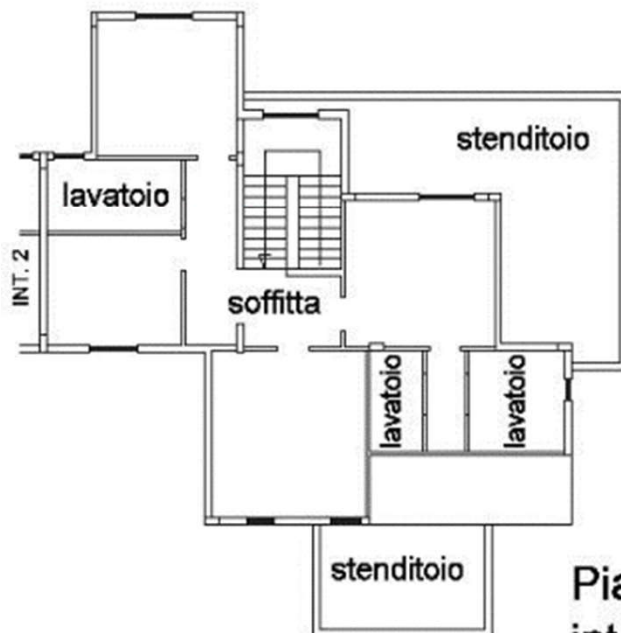
INQUADRAMENTO URBANISTICO
Piano Regolatore Generale del Comune di Ladispoli

ALLEGATO
N° 4.2

data 06/2024

Comune di Ladispoli – Foglio 74 p.la 1196 sub. 1-4 – Categoria A/7

(Planimetria Interno 1 - rappr. grafica fuori scala)

FOGLIO 74 PART 1196 SUB 1-4**Pianta Piano Terra**
int. 1 h: 2.70 m**Pianta Piano Seminterra**
int. 1 h: 2.70 m**Pianta Piano Sottotetto**
int. 1 h: 2.20 m

PLANIMETRIE CATASTALI

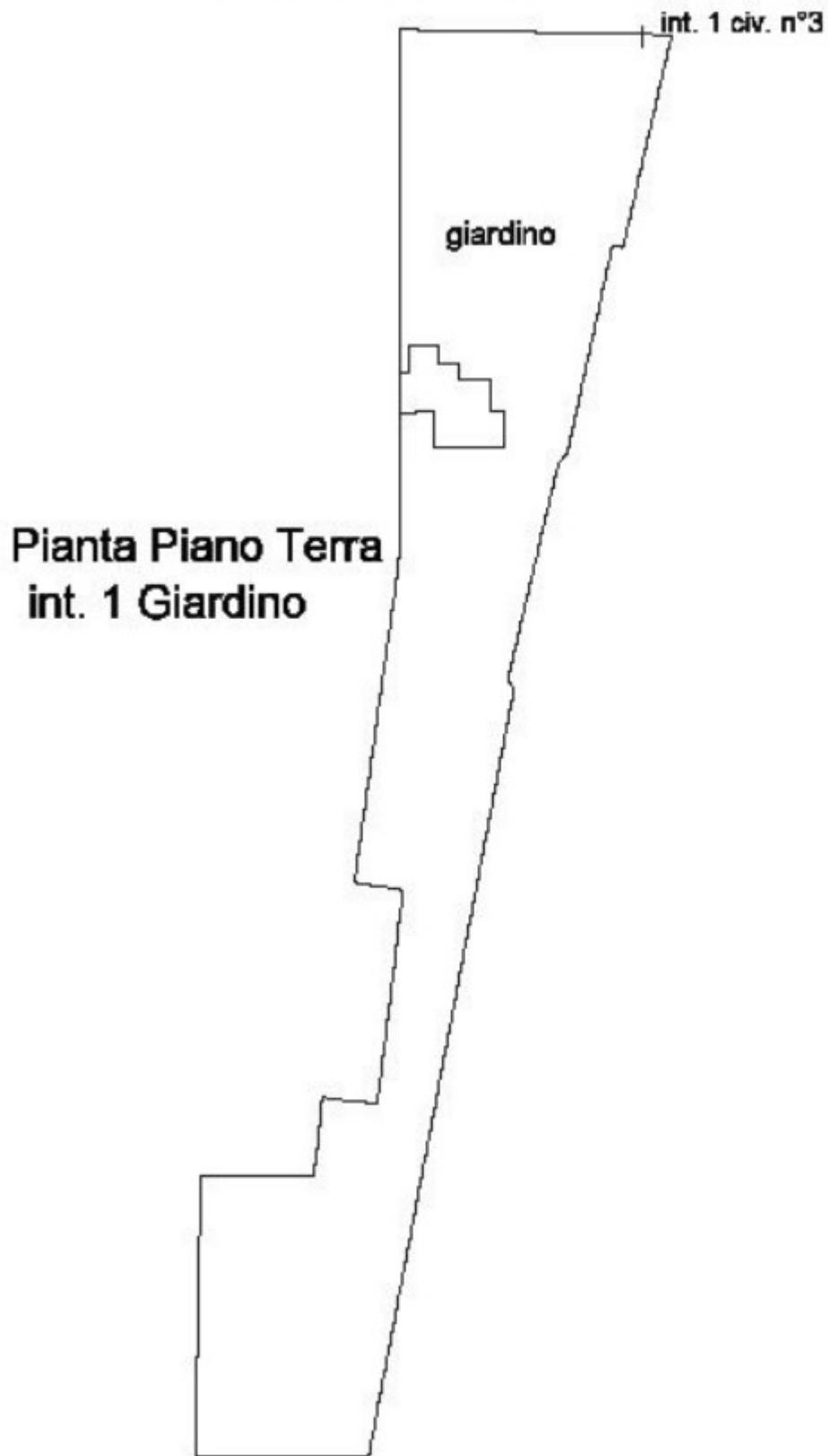
ALLEGATO
N° 5.1

data 06/2024

Comune di Ladispoli – Foglio 74 p.la 1196 sub. 1-4 – Categoria A/7

(Planimetria corte di pertinenza esclusiva interno 1 - rappr. grafica fuori scala)

FOGLIO 74 PART 1196 SUB 1-4



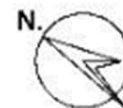
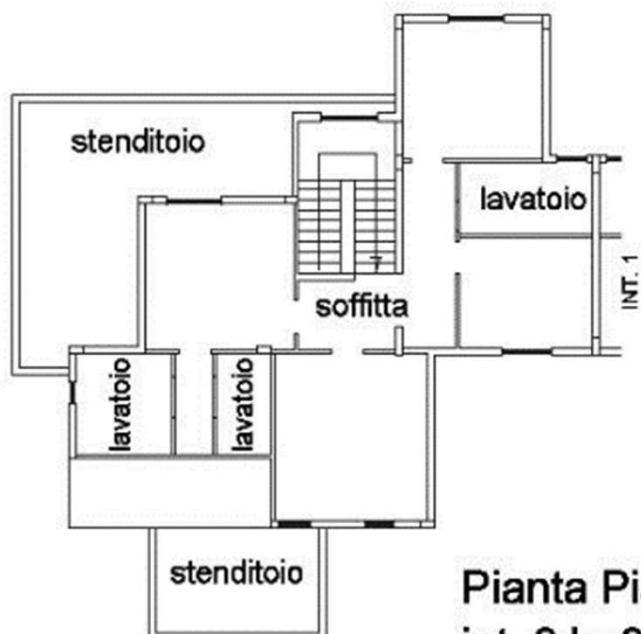
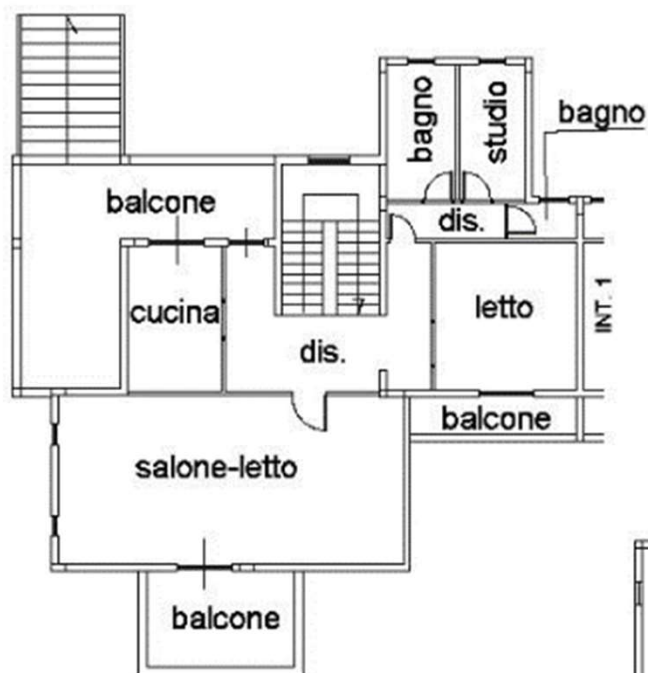
PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO
N° 5.2

data 06/2024

Comune di Ladispoli – Foglio 74 p.la 1196 sub. 2-3 – Categoria A/7

(Planimetria Interno 2 - rappr. grafica fuori scala)

FOGLIO 74 PART 1196 SUB 2-3

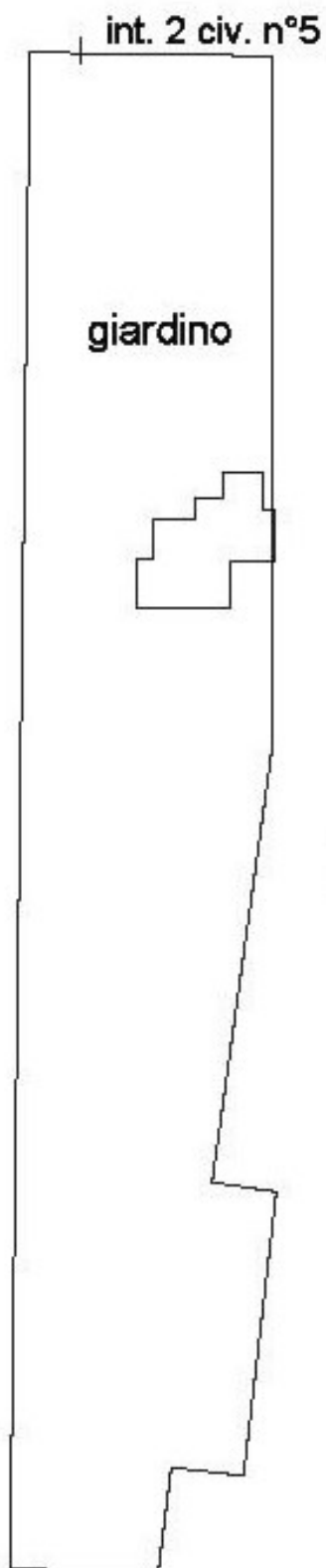
PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO
N° 5.3

data 06/2024

Comune di Ladispoli – Foglio 74 p.lla 1196 sub. 2-3 – Categoria A/7

(Planimetria corte di pertinenza esclusiva interno 2 - rappr. grafica fuori scala)

FOGLIO 74 PART 1196 SUB 2-3

Pianta Piano Terra
int. 2, Giardino



PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO
N° **5.4**

data **06/2024**

Comune di Ladispoli – Foglio 74 p.lla 1196 sub. 5 – Categoria C/2
(rappr. grafica fuori scala)

FOGLIO 74 PART 1196 SUB 5



Pianta Piano Terra
h: 2.20m



Comune di Ladispoli – Foglio 74 p.lla 1196 sub. 6 – Categoria C/2
(rappr. grafica fuori scala)

FOGLIO 74 PART 1196 SUB 6



Pianta Piano Terra
h: 2.20m



PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO
N° **5.5**

data **06/2024**

Beni oggetto di valutazione – Ladispoli - Via dell'Agricoltura n. 3 e 5 (foto del sopralluogo del 21/05/2024)



Prospetto anteriore dell'immobile in via dell'Agricoltura 3 (Interno 1)



Prospetti posteriore e laterale dell'immobile in via dell'Agricoltura 3 (Interno 1)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 6.1

data 06/2024

Beni oggetto di valutazione – Ladispoli - Via dell'Agricoltura n. 3 e 5 (foto del sopralluogo del 21/05/2024)



Prospetti anteriore e laterale dell'immobile in via dell'Agricoltura 5 (Interno 2)



Prospetti posteriore e laterale dell'immobile in via dell'Agricoltura 5 (Interno 2)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 6.2

data 06/2024

Beni oggetto di valutazione – Ladispoli - Via dell'Agricoltura n. 3 e 5 (foto del sopralluogo del 21/05/2024)



Corti di pertinenza degli immobili di via dell'Agricoltura n. 3 e n.5



Magazzino in via dell'Agricoltura n. 3



Magazzino in via dell'Agricoltura n. 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 6.3

data 06/2024

Beni oggetto di valutazione – Ladispoli - Via dell'Agricoltura n. 3 e 5 (foto del sopralluogo del 21/05/2024)



Int. 1 – Piano Terra - Soggiorno



Int. 1 – Piano Terra – Studio



Int. 1 – Piano Terra - Cucina



Int. 1 – Piano Terra – Bagno



Int. 1 – P.T. - Camera da letto con collegamento a interno 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 6.4

data 06/2024

Beni oggetto di valutazione – Ladispoli - Via dell'Agricoltura n. 3 e 5 (foto del sopralluogo del 21/05/2024)



Int. 1 – Piano Soffitta – Locale soffitta



Int. 1 – Piano Soffitta – Bagno



Int. 1 – Piano Soffitta – Locale soffitta



Int. 1 – Piano Soffitta – Bagno



Int. 1 – Piano seminterrato – Locale cantina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 6.5

data 06/2024

Beni oggetto di valutazione – Ladispoli - Via dell'Agricoltura n. 3 e 5 (foto del sopralluogo del 21/05/2024)



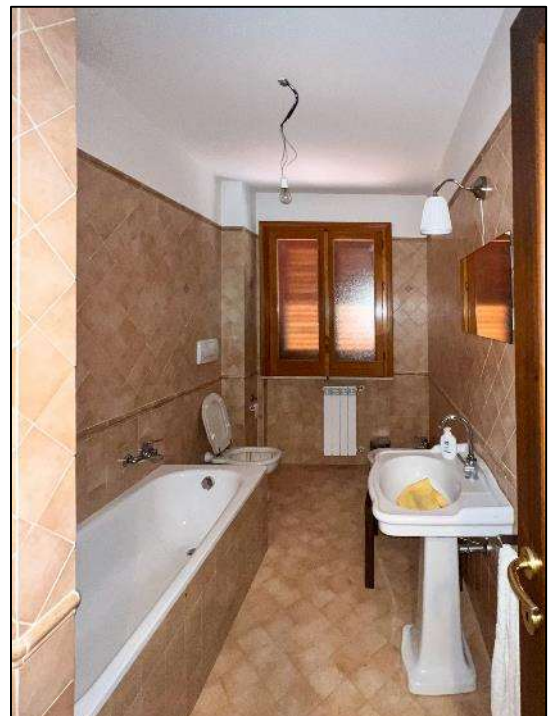
Int. 2 – Piano Terra - Soggiorno



Int. 2 – Piano Terra – Studio



Int. 2 – Piano Terra - Cucina



Int. 2 – Piano Terra – Bagno



Int. 2 – P.T. - Camera da letto con collegamento a interno 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 6.6

data 06/2024

Beni oggetto di valutazione – Ladispoli - Via dell'Agricoltura n. 3 e 5 (foto del sopralluogo del 21/05/2024)



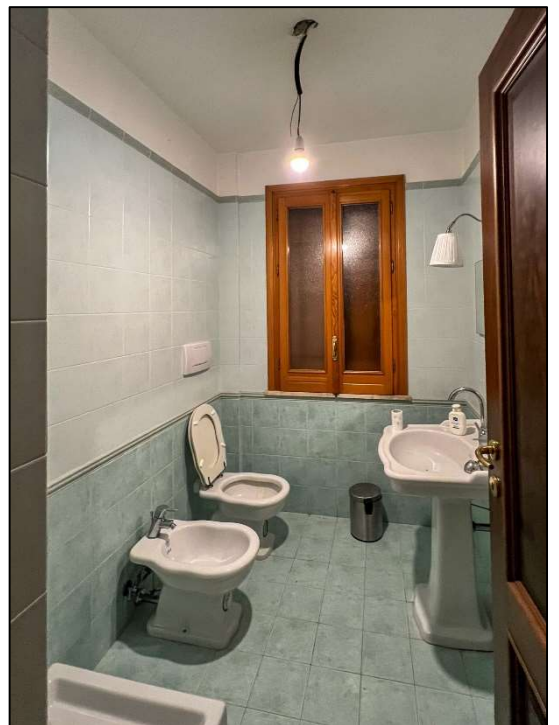
Int. 2 – Piano Soffitta – Locale soffitta



Int. 2 – Piano Soffitta – Bagno



Int. 2 – Piano Soffitta – Locale soffitta



Int. 2 – Piano Seminterrato – Bagno



Int. 2 – Piano seminterrato – Locale cantina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 6.7

data 06/2024

Comparabili, immagini tratte da Navigazione SIT



Ca – Via dei Sugheri n. 23 - Ladispoli



Cb-Ce – Via Rimessa Nuova n. 18 - Ladispoli



Cc – Via dei Castagni n. 3 - Ladispoli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARABILI

ALLEGATO
N° 7.1

data 06/2024

Comparabili, immagini tratte da Navigazione SIT



Cd – Via del Leone n. 11 - Ladispoli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARABILI

ALLEGATO
N° 7.2

data 06/2024

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)											
Immobili Residenziali			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Notaio Pietro Miele - Rep. 18288 / Racc. 10870		Notaio Daniela Cupini – Rep.13758 / Racc. 10368		Notaio Cesare Quaglia - Rep. 4998 / Racc. 3833		Notaio Gianluca Festa Ferrante – Rep.9829 / Racc. 8170		Notaio Claudio Gallucci - Rep.: 36042 / Racc. 21198			
	Prezzo o valore assunto (€)		310.000,00		360.002,00		316.000,00		380.000,00		228.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2021		1°/2023		1°/2022		1°/2022		1°/2021			
	Comune		Ladispoli		Ladispoli		Ladispoli		Ladispoli		Ladispoli			
	Indirizzo	Toponimo	Via dei Sugheri		Via Rimessa Nuova		Via dei Castagni		Via del Leone		Via Rimessa Nuova			
		Numero civico / interno	23		18		3		11		18			
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-			
		Foglio	74		48		74		78		48			
Part.Ile		448 - 626		1151		279		1555 - 1557 - 1563		1151				
Subalterno		2		36 - 84		507-508-509		3		10-58				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E2		E2		E2		E1		E2			
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m²	1.150,00		1.200,00		1.200,00		2.500,00		1.150,00			
		Massimo €/m²	1.700,00		1.800,00		1.800,00		3.500,00		1.700,00			
	Valori all'epoca della stima: 1°/2024	Minimo €/m²	1.200,00		1.200,00		1.200,00		2.600,00		1.200,00			
		Massimo €/m²	1.800,00		1.800,00		1.800,00		3.800,00		1.800,00			
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m²	206,00	Superficie in m²	228,00	Superficie in m²	206,00	Superficie in m²	134,00	Superficie in m²	138,00		
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale			
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile			
	Orientamento prevalente dell'uiu		E-O		S		NE-NO		SE-SO		SE-SO			
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale			

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)

Segmento del mercato immobiliare		IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)											
Immobili Residenziali		S1	S2										
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2024	1°/2024										
	Comune	Ladispoli	Ladispoli										
	Indirizzo	Toponimo	Via dell'Agricoltura	Via dell'Agricoltura									
		Numero civico / interno	3 / Interno 1	5 / Interno 2									
	Catastali	Sezione	-	-									
		Foglio	74	74									
		Part.Ile	1196	1196									
		Subalterno	1 - 4	2 - 3									
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E2	E2									
	Superficie interna netta in m ²												
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	1.200,00	1.200,00									
		Massimo €/m ²	1.800,00	1.800,00									
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	222,00	Superficie in m ²	215,00							
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale								
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile								
	Orientamento prevalente dell'uiu		SE-SO		SE-SO								
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale		Normale								

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		E2	E2	E2	E1	E2	E2	
Prezzo rilevato (€)		310.000,00	360.002,00	316.000,00	380.000,00	228.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	1.200,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2021	1°/2023	1°/2022	1°/2022	1°/2021	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	1.800,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.425,00	1.500,00	1.500,00	3.000,00	1.425,00	$C' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	520,00
	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparable) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,05	1,00	1,00	1,07	1,05	$C'' (\text{€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	520,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	3.200,00	1.500,00	Epoca stima:	1°/2024
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	0,47	1,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	1.500,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		206,00	228,00	206,00	134,00	138,00		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.504,85	1.578,96	1.533,98	2.835,82	1.652,17	Prezzo min. ammissibile ($\text{€}/\text{m}^2$) ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	680,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = $pCi \times ke \times kl$ (€/mq)		1.584,06	1.578,96	1.533,98	1.417,91	1.739,13	Prezzo max ammissibile ($\text{€}/\text{m}^2$) ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	2.320,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = $pCi \times ST$ (€)		326.315,79	360.002,00	316.000,00	190.000,00	240.000,00	$p'c \text{ min} = \text{€}$	1.417,91
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI		

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	206,00	Superficie in m ²	228,00	Superficie in m ²	206,00	Superficie in m ²	134,00	Superficie in m ²	138,00		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00		
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	S	4,00	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00		
c5	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00		

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA S1		IMMOBILE IN STIMA S2		S3		S4		S5		S6		S7	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	222,00	Superficie in m ²	215,00										
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00										
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00										
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00										
c5	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00										

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	1.417,91	1.417,91	1.417,91	1.417,91	1.417,91	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	10,6%	34.589,47	38.160,21	33.496,00	20.140,00	25.440,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	4,6%	15.010,53	16.560,09	14.536,00	8.740,00	11.040,00	
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc4XPci	€	2,5%	8.157,89	9.000,05	7.900,00	4.750,00	6.000,00	
c5	Stato manutentivo dell'uiu	Kc5XSts	€	520,00	113.620,00	113.620,00	113.620,00	113.620,00	113.620,00	

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	16,00	22.686,57	-6,00	-8.507,46	16,00	22.686,57	88,00	124.776,12	84,00	119.104,48		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	1,00	8.157,89	-1,00	-9.000,05	2,00	15.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	30.844,46		-17.507,51		38.486,57		124.776,12		119.104,48			
	P'c	326.315,79		360.002,00		316.000,00		190.000,00		240.000,00			
	P'c + $\sum \Delta P_i$	357.160,25		342.494,49		354.486,57		314.776,12		359.104,48			
1^a SINTESI	Pc corretto	1.608,83		1.542,77		1.596,79		1.417,91		1.617,59			
	$\Delta_{medio}\%$	3,34%		-0,90%		2,57%		-8,92%		3,91%			
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			
												prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)	1.556,77
												% di scostamento accettato	15%
												Valore 1^a sintesi (€)	345.602,94

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo				
c1	Consistenza ragguagliata	9,00	12.761,19	-13,00	-18.432,84	9,00	12.761,19	81,00	114.850,75	77,00	109.179,10				
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c4	Orientamento prevalente dell'uii	1,00	8.157,89	-1,00	-9.000,05	2,00	15.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
c5	Stato manutentivo dell'uii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	20.919,09		-27.432,89		28.561,19		114.850,75		109.179,10					
	P'C	326.315,79		360.002,00		316.000,00		190.000,00		240.000,00					
	P'C + $\sum \Delta P_i$	347.234,88		332.569,11		344.561,19		304.850,75		349.179,10					
1^a SINTESI	Pc corretto	1.615,05		1.546,83		1.602,61		1.417,91		1.624,09					
	$\Delta_{medio}\%$	3,44%		-0,93%		2,65%		-9,18%		4,02%					
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato					
														prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)	1.561,29
														% di scostamento accettato	15%
														Valore 1^a sintesi (€)	335.677,35