PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Terreno edificabile in località Isola Verde - Fiumicino

Stima del più probabile valore di mercato del terreno edificabile effettuata con il metodo di trasformazione.

I dati della presente perizia sono stati inventati in modo del tutto casuale ai soli fini dimostrativi, di conseguenza qualsiasi riferimento a persone, cose o fatti è del tutto casuale.

Ing. Luigi Rossi
Studio tecnico APPALTI & IMPRESE
Via Arancio 145
Città Ridente 12456 BF
Partita IVA 987698679867

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

IMMOBILI DA STIMARE OGGETTO DELLA PERIZIA

Data di stima: novembre 2015

Riferimento	Indirizzo	Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.
A	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale)	Residenziale	1043	453		A/1
B	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale pubblica)	Resid. pubbl.	1043	453		A/2
C	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte non residenziale)	Non resid.	1043	453		C/1
D	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (Autorimessa)	Autorimessa	1043	453		C/6
E	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (costruzione)	Mista	1043	453		

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: A

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale)**
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.
Destinazione	Residenziale

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità

Provincia	Comune
RM	Fiumicino

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
B	1043	453	

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		A/1				

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità	Classe	Superficie ha	Superficie a	Superficie ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Seminativo irriguo	4	00	44	76	49,70	21,96

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune

Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella
1043	453		

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: A

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Residenziale	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	A/1

PLANIMETRIA

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: A

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Residenziale	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	A/1

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	295,42		+
Superficie al 50%	30,00	Cantine e soffitte comunicanti.	+
Superficie al 30%	60,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 25%	30,00	Cantine e soffitte non comunicanti.	+
Superficie al 10%	295,42	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
Superficie al 2%	104,58	Aree scoperte >superficie coperta.	+
		Superficie commerciale	**367,55**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: A

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Residenziale	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	A/1

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Isola Sacra

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il valore della zona è stato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Valore zona per mq - EUR	**3.100,00**	x
Coefficiente correttivo	**1**	=
Valore di mercato per mq - EUR	**3.100,00**	x
Superficie commerciale mq	**367,55**	=

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2015

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	**1.139.405**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: A

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Residenziale	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	A/1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Valore immobile - EUR
1.139.405

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ A NOVEMBRE 2015

Valore di mercato della proprietà - EUR		Quote della proprietà				Il più probabile valore di mercato della proprietà - EUR
1.139.405	x	1	/	1	=	**1.139.405**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: A

Terreno edificabile in località Isola Verde — 25 novembre 2015

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Residenziale	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	A/1

RELAZIONE DI STIMA

25 novembre 2015

La presente stima si riferisce al più probabile valore di mercato della **parte residenziale** di un complesso immobiliare.

Non sono stati applicati alla superficie i coefficienti correttivi in quanto l'applicazione dipende dalle scelte progettuali che si potranno fare in sede di progetto e comunque considerando un'intervento complessivo sicuramente ci saranno sia immobili di valore superiore alla media che inferiore per cui si è stabilito di conservare come coefficiente correttivo il valore 1.

ACTASTIME *Pro* 5.6.1 - Licenza d'uso: APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: B

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale pubblica)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Resid. pubbl.	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	A/2

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	88,57		+
Superficie al 50%	8,00	Cantine e soffitte comunicanti.	+
Superficie al 30%	16,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie al 25%	8,00	Cantine e soffitte non comunicanti.	+
Superficie al 10%	88,57	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+
Superficie al 2%	111,43	Aree scoperte >superficie coperta.	+
		Superficie commerciale	**110,46**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: B

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale pubblica)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Resid. pubbl.	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	A/2

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Isola Sacra

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il valore della zona è stato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Valore zona per mq - EUR	**2.800,00**	x
Coefficiente correttivo	**1**	=
Valore di mercato per mq - EUR	**2.800,00**	x
Superficie commerciale mq	**110,46**	=

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2015

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	**309.288**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: B

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale pubblica)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Resid. pubbl.	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	A/2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Valore immobile - EUR
309.288

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ A NOVEMBRE 2015

Valore di mercato della proprietà - EUR		Quote della proprietà				Il più probabile valore di mercato della proprietà - EUR
309.288	x	1	/	1	=	**309.288**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: B

Terreno edificabile in località Isola Verde — 25 novembre 2015

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale pubblica)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Resid. pubbl.	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	A/2

RELAZIONE DI STIMA

25 novembre 2015

La presente stima si riferisce al più probabile valore di mercato della **parte residenziale pubblica** di un complesso immobiliare.

Non sono stati applicati alla superficie i coefficienti correttivi in quanto l'applicazione dipende dalle scelte progettuali che si potranno fare in sede di progetto e comunque considerando un'intervento complessivo sicuramente ci saranno sia immobili di valore superiore alla media che inferiore per cui si è stabilito di conservare come coefficiente correttivo il valore 1.

ACTASTIME *Pro* 5.6.1 - Licenza d'uso: APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456
Via Arancio 145 - Città Ridente 12456 BF - Partita IVA 987698679867

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: C

Terreno edificabile in località Isola Verde — **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte non residenziale)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Non resid.	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	C/1

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	160,24		+
Superficie al 50%	16,00	Cantine e soffitte comunicanti.	+
Superficie al 25%	16,00	Cantine e soffitte non comunicanti.	+
Superficie al 20%	2.900,00	Aree scoperte (T/1).	+
		Superficie commerciale	**752,24**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: C

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte non residenziale)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Non resid.	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	C/1

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Isola Sacra

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il valore della zona è stato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Valore zona per mq - EUR	**3.100,00**	x
Coefficiente correttivo	**1**	=
Valore di mercato per mq - EUR	**3.100,00**	x
Superficie commerciale mq	**752,24**	=

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2015

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	**2.331.944**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: C

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte non residenziale)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Non resid.	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	C/1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Valore immobile - EUR
2.331.944

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ A NOVEMBRE 2015

Valore di mercato della proprietà - EUR		Quote della proprietà				Il più probabile valore di mercato della proprietà - EUR
2.331.944	x	1	/	1	=	**2.331.944**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: C

Terreno edificabile in località Isola Verde — 25 novembre 2015

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte non residenziale)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Non resid.	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	C/1

RELAZIONE DI STIMA

25 novembre 2015

La presente stima si riferisce al più probabile valore di mercato della **parte non residenziale** di un complesso immobiliare.

Non sono stati applicati alla superficie i coefficienti correttivi in quanto l'applicazione dipende dalle scelte progettuali che si potranno fare in sede di progetto e comunque considerando un'intervento complessivo sicuramente ci saranno sia immobili di valore superiore alla media che inferiore per cui si è stabilito di conservare come coefficiente correttivo il valore 1.

ACTASTIME *Pro* 5.6.1 - Licenza d'uso: APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: D

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (Autorimessa)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Autorimessa	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	C/6

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	150,00		+

Superficie commerciale **150,00**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: D

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (Autorimessa)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Autorimessa	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	C/6

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Isola Sacra

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il valore della zona è stato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Valore zona per mq - EUR	**3.100,00**	x
Coefficiente correttivo	**1**	=
Valore di mercato per mq - EUR	**3.100,00**	x
Superficie commerciale mq	**150,00**	=

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2015

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR	**465.000**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: D

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (Autorimessa)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Autorimessa	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	C/6

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Valore immobile - EUR
465.000

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ A NOVEMBRE 2015

Valore di mercato della proprietà - EUR		Quote della proprietà			=	Il più probabile valore di mercato della proprietà - EUR
465.000	x	1	/	1	=	**465.000**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: D

Terreno edificabile in località Isola Verde — 25 novembre 2015

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (Autorimessa)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Autorimessa	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	C/6

RELAZIONE DI STIMA

25 novembre 2015

La presente stima si riferisce al più probabile valore di mercato dell'**autorimessa** di un complesso immobiliare.

Non sono stati applicati alla superficie i coefficienti correttivi in quanto l'applicazione dipende dalle scelte progettuali che si potranno fare in sede di progetto e comunque considerando un'intervento complessivo sicuramente ci saranno sia immobili di valore superiore alla media che inferiore per cui si è stabilito di conservare come coefficiente correttivo il valore 1.

ACTASTIME *Pro* 5.6.1 - Licenza d'uso: APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: E

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (costruzione)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Mista	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per trasformazione

Zona di riferimento

Isola Sacra

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il valore è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla trasformazione di immobili simili per tipo e caratteristiche.

Superficie commerciale mq

Costi di costruzione		
mq.878,23 x €1300 + mq 4200 x € 150	1.771.699,00	+
Costi di risanamento		
		+
Costi di demolizione		
		+
Costi di produzione		
		+
Costi di bonifica		
		+
Oneri progettuali		
15% del costo di costruzione	265.754,85	+
Oneri concessori		
mq. 544,23 x € 350	190.480,50	+
Oneri finanziari		
10% costo di costruzione	177.169,90	+
Utili d'impresa		
30% costo di costruzione	531.509,70	+
		+
		=

Costo di trasformazione - EUR **2.936.613,95** =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2015

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **2.936.614**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: E

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (costruzione)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Mista	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Valore immobile - EUR
2.936.614

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ A NOVEMBRE 2015

Valore di mercato della proprietà - EUR		Quote della proprietà			=	Il più probabile valore di mercato della proprietà - EUR
2.936.614	x	1	/	1	=	**2.936.614**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1
Rif. Immobile: E

Terreno edificabile in località Isola Verde — 25 novembre 2015

Indirizzo IMMOBILE	**Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (costruzione)**								
Proprietà	Fribon Holding s.r.l.								
Destinazione	Mista	Foglio	1043	Particella	453	Sub.		Cat.	

RELAZIONE DI STIMA

25 novembre 2015

La presente stima si riferisce al più probabile valore di trasformazione relativo alla realizzazione dell'intero **complesso immobiliare**.

ACTASTIME *Pro* 5.6.1 - Licenza d'uso: APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

STIME DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Data di stima: novembre 2015

Riferimento	Indirizzo				Sup. comm.	Tipo stima	Diritto reale	Valore quote diritto reale
Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Valore mq	Valore immobile	Quote	
A	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale)				367,55 EUR	Comparazione	Proprietà	**1.139.405**
Residenziale	1043	453		A/1	3.100,00	**1.139.405**	Tutte	
B	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte residenziale pubblica)				110,46 EUR	Comparazione	Proprietà	**309.288**
Resid. pubbl.	1043	453		A/2	2.800,00	**309.288**	Tutte	
C	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (parte non residenziale)				752,24 EUR	Comparazione	Proprietà	**2.331.944**
Non resid.	1043	453		C/1	3.100,00	**2.331.944**	Tutte	
D	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (Autorimessa)				150,00 EUR	Comparazione	Proprietà	**465.000**
Autorimessa	1043	453		C/6	3.100,00	**465.000**	Tutte	
E	Via Giacomo Puccini 23 - 00184 Fiumicino - RM (costruzione)				EUR	Trasformazione	Proprietà	**-2.936.614**
Mista	1043	453				**2.936.614**	Tutte	

Totale Terreno edificabile in località Isola Verde - EUR	**7.182.251**	**1.309.023**
Totale arrotondato alle unità - EUR	**7.182.251**	**1.309.023**

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE PERIZIA 25 novembre 2015

La presente perizia di stima è stata redatta dal sottoscritto ing. Mario Rossi per conto della Avventure S.r.L. - Consulenza aziendale - Via di San Giovanni 22 - 00199 Roma.
La perizia di stima è relativa alla valutazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile sito ad Isola Verde nel Comune di Fiumicino in via Giacomo Puccini snc ed individuato al Catasto Terreni nel Comune di Roma al Foglio 1032 Particella 150 con una superficie di mq 4476.
Essendo il terreno edificabile la perizia è stata realizzata stimando con il metodo comparativo il più probabile valore di mercato degli immobili che si potrebbero costruire sul terreno edificabile a cui viene sottratto il costo della trasformazione necessaria per realizzare gli immobili stessi.
Attualmente il terreno è sgombero da immobili per cui non sono necessari costi di demolizione o bonifica.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Fiumicino Prot. 45637 del 15 luglio 2012 allegato all'atto di compravendita Paparatto Mario / Fribon Holding s.r.l. Repertorio 6345 Raccolta 7423 notaio Maria Milano in Roma, riporta che secondo il nuovo P.R.G. del Comune di Fiumicino il terreno risulta in zona "C" ad attuazione C3b" (zona di nuova edificazione a bassa densità con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti) intervento I12.

Il terreno risulta soggetto ai presenti vincoli di p.r.g. e di legge previsti da:
- legge 431/85 art.1 quinquies
- D.Lgs 42/04 art.136
- Legge 58/63

Presenta inoltre alcuni vincoli dichiarativi, come ad esempio quello relativo ai beni d'insieme per vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.
Tali vincoli comunque sono tali che non pregiudicano l'edificabilità del lotto anche se rendono più complesso l'iter autorizzativo.

Bisogna sottolineare che il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta delle incongruenze come la superficie del lotto che non corrisponde a quella catastale e l'identificativo dell'intervento previsto dal P.R.G che secondo il certificato è I3 mentre dalle nostre ricerche risulta I12.

In ogni casi gli indici di edificabilità che possono influire sul valore di stima non cambiano tra l'intervento I3 e l'intervento I12 per cui sono stati comunque considerati validi.

Sula base di un indice di utilizzazione territoriale di 0,12 mq/mq sarà possibile realizzare mq 295,42 di superficie residenziale, mq 160,24 di superficie non residenziale e mq 88,57 di superficie residenziale pubblica.
È stata considerata inoltre realizzabile un autorimessa

La valutazione degli immobili che si potranno realizzare sono state valutate sulla base delle superfici che potranno essere messe effettivamente sul mercato di compravendita e non solo di quelle risultanti dal possibile permesso di costruire..
Sono state inserite quindi anche le superfici esterne che risulteranno comunque attrezzate e vendibili, così come le soffitte o le cantine.
Considerando l'assenza di un progetto effettivo che potrebbe influenzare il valore degli immobili sulla base delle scelte effettuate.relativamente alla distribuzione degli spazi, alle scelte tecniche e costruttive, al valore estetico, ecc. le stime sono state effettuate sulla base di caratteristiche medie di mercato per immobili tipici della zona di

ACTASTIME *Pro* 5.6.1 - Licenza d'uso: APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456

Fiumicino.

I costi di trasformazioni sono stati stimati sulla base dei più probabile valore di mercato per l'edificazione dei nuovi immobili comprensivo dei costi per oneri tecnici, oneri concessori, oneri finanziari ed utili d'impresa.

Il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della stima risulta di € 1.309.021,89.

Tutto ciò avrebbe senso se nel realizzare l'operazione immobiliare ci fossero delle certezze tecniche, economiche, finanziarie e temporali mentre ad oggi tutto ciò non risulta definito.

Di conseguenza ai fini della stima è necessario anche valutare:

• la complessità delle pratiche amministrative per ottenere i permessi di costruire (che comportano ad esempio il parere ambientale, il parere archeologico, ecc.);

• lo slittamento dei tempi che influenzerà il completamento dell'opera;

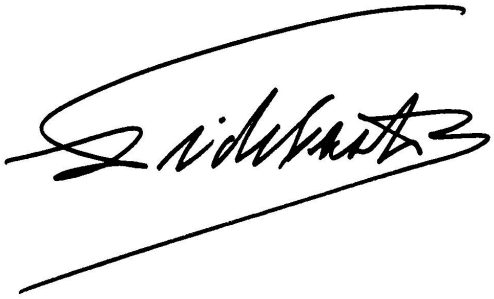
• il mutare del mercato al momento dell'immissione sul mercato degli immobili;

• la variabile dei costi finanziari.

Questi fattori influenzano sicuramente in modo significativo il valore di stima, ma ad oggi non sono stimabili e quindi devono rientrare nel rischio imprenditoriale dell'operazione immobiliare per cui è necessario considerare una decremento di stima del 20%.

Considerando quindi un decremento del 20% pari a € 261.804,36 è possibile affermare che il più probabile valore di mercato del terreno edificabile oggetto della presente perizia di stima sia di € 1.047.217,50 (Euro unmilionequarantasettemiladuecentodiciasette/50).

Ing. Luigi Rossi
Studio tecnico APPALTI & IMPRESE
Via Arancio 145
Città Ridente 12456 BF
Partita IVA 987698679867



PERIZIA DI STIMA

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Mappa catastale		4 novembre 2015
Terreno edificabile sito ad Isola Verde nel Comune di Fiumicino in via Giacomo Puccini snc ed individuato al Catasto Terreni nel Comune di Roma al Foglio 1032 Particella 150 con una superficie di mq 4476.			
2	Visura catastale		10 novembre 2015
3	Certificato di destinazione urbanistica		10 novembre 2015
Comune di Fiumicino Prot. 45637 del 15 luglio 2012.			
4	Atto di compravendita		28 ottobre 2015
Atto di compravendita Paparatto Mario / Fribon Holding s.r.l. Repertorio 6345 Raccolta 7423 notaio Maria Milano in Roma.			
5	Stralcio di PRG		7 ottobre 2015
Zona “C” ad attuazione C3b” (zona di nuova edificazione a bassa densità con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti) intervento I12.			
6	Piano Territoriale Paesistico		13 ottobre 2015
Zona F - Obbligo di piantumazione di piante autoctone.			

PERIZIA DI STIMA

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

ALLEGATO ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	**Mappa catastale**		4 novembre 2015

Terreno edificabile sito ad Isola Verde nel Comune di Fiumicino in via Giacomo Puccini snc ed individuato al Catasto Terreni nel Comune di Roma al Foglio 1032 Particella 150 con una superficie di mq 4476.

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 1

Terreno edificabile in località Isola Verde

25 novembre 2015

ALLEGATO ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	**Visura catastale**		10 novembre 2015

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di [redacted] - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al [redacted]

Data: 30/05/2014 - Ora: 10.40.50 Segue

Visura n.: [redacted] Pag: 1

Dati della richiesta	[redacted]
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di [redacted]
Soggetto individuato	[redacted] **nato a** [redacted] **il** [redacted] **C.F.:** [redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di [redacted] **(Codice** [redacted] **) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		32	1231	1			A/2	1	9,5 vani		Euro 299,29 L. 579.500	VIA [redacted] piano: T1 -2; Impianto meccanografico del 30/06/1987	
2		32	1231	2			C/2	4	96 m²		Euro 183,45	VIA [redacted] piano: 1S; Variazione del 11/07/2008 n. [redacted] .1/2008 in atti dal 11/07/2008 (protocollo n. [redacted] VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO	Annotazione

Totale: vani 9,5 m² 96 Rendita: Euro 482,74

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a [redacted] il [redacted]	[redacted] *	(1) Proprieta' per 1/3
2	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	[redacted] *	(1) Proprieta' per 1/3
3	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	[redacted] *	(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [redacted] Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] .1/2008 in atti dal 31/07/2008 Repertorio n.: [redacted] Rogante: [redacted] Sede: [redacted] Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PERIZIA DI STIMA

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

ALLEGATO ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
3	**Certificato di destinazione urbanistica**		10 novembre 2015

Comune di Fiumicino Prot. 45637 del 15 luglio 2012.

COMUNE DI LONGARE
PROVINCIA DI VICENZA
Area Tecnica –Settore Edilizia Privata ed Urbanistica

Via Marconi 26
Cod.fiscale 00415090240
tel. 0444/555444 – fax 0444/953441
urbanistica@comune.longare.vi.it

Rif. Prot. N. [redacted] /13
N. [redacted] Reg. [redacted]

Lì, [redacted] 2013

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto l'art. 30 del DPR 380/01;
Visto il vigente Piano Regolatore Generale ed il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Longare;
Richiamato il Decreto del Sindaco n. 6 del 30.09.2013;

CERTIFICA

che i seguenti terreni, come specificato nella tabella sotto riportata, censiti al Catasto Terreni del Comune di Longare sono così classificati dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. del Veneto n. 3304 del 05.06.1990 e successive: 1^ Variante approvata con D.G.R. n. 3064 del 09.07.1996 - 2^Variante approvata con D.G.R. n. 4385 del 09.12.1997 - 3^ Variante approvata con D.G.R. n. 18 del 12.01.2000 - 4^Variante approvata con D.G.R. n. 878 e 1344 del 28.03.2003 e del 07.05.2004 - 5^Variante approvata con D.G.R. n. 3366 del 08.11.2005 - 6^Variante adottata con D.C.C. n. 47 del 11.12.2007 - 7^ Variante approvata con D.C.C. n. 25 del 19.05.2008 - 8^ variante approvata con D.C.C. n. 26 del 19.05.2008, il quale ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii., a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), con D.G.R. del Veneto n. 2391 del 14.10.2010, per le parti compatibili con il PAT diventa il Piano degli Interventi (art. 17 L.R. 11/2004) e dal P.I. approvato con DCC n. 3 del 06.02.2013:

Fg.	M.n.	Destinazione
[redacted]	[redacted]	In Z.T.O. rurale E - sottozona E1, soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 142 – comma 1 – lett. g) del D.Lgs. 42/2004 (area boscata), area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale (art.34 N.d.A. P.T.R.C.) e ambito per l'istituzione del Parco Naturale-Archeologico (art.27 N.d.A. P.T.R.C.), ambiti naturalistici di livello regionale (Art. 19 N.d.A. P.T.R.C.), vincolo forestale-idrogeologico (R.D.L. 3267/1923 e L.R. 52/1978). Parte in fascia di rispetto stradale
[redacted]	[redacted]	In Z.T.O. rurale E - sottozona E1, soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 142 – comma 1 – lett. g) del D.Lgs. 42/2004 (area boscata), area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale (art.34 N.d.A. P.T.R.C.) e ambito per l'istituzione del Parco Naturale-Archeologico (art.27 N.d.A. P.T.R.C.), ambiti naturalistici di livello regionale (Art. 19 N.d.A. P.T.R.C.), vincolo forestale-idrogeologico (R.D.L. 3267/1923 e L.R. 52/1978)
[redacted]	[redacted]	In Z.T.O. rurale E - sottozona E1, soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 142 – comma 1 – lett. g) del D.Lgs. 42/2004 (area boscata), area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale (art.34 N.d.A. P.T.R.C.) e ambito per l'istituzione del Parco Naturale-Archeologico (art.27 N.d.A. P.T.R.C.), ambiti naturalistici di livello regionale (Art. 19 N.d.A. P.T.R.C.), vincolo forestale-idrogeologico (R.D.L. 3267/1923 e L.R. 52/1978). Parte in fascia di rispetto stradale
[redacted]	[redacted]	In Z.T.O. rurale E - sottozona E1, soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 142 – comma 1 – lett. g) del D.Lgs. 42/2004 (area boscata), area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale (art.34 N.d.A. P.T.R.C.) e ambito per l'istituzione del Parco Naturale-Archeologico (art.27 N.d.A. P.T.R.C.), ambiti naturalistici di livello regionale (Art. 19 N.d.A. P.T.R.C.), vincolo forestale-idrogeologico (R.D.L. 3267/1923 e L.R. 52/1978)
[redacted]	[redacted]	In Z.T.O. rurale E - sottozona E1, soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 142 – comma 1 – lett. g) del D.Lgs. 42/2004 (area boscata), area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale (art.34 N.d.A. P.T.R.C.) e ambito per l'istituzione del Parco Naturale-Archeologico (art.27 N.d.A. P.T.R.C.), ambiti naturalistici di livello regionale (Art. 19 N.d.A. P.T.R.C.), vincolo forestale-idrogeologico (R.D.L. 3267/1923 e L.R. 52/1978)
[redacted]	[redacted]	In Z.T.O. rurale E - sottozona E1, soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 142 – comma 1 – lett. g) del D.Lgs. 42/2004 (area boscata),

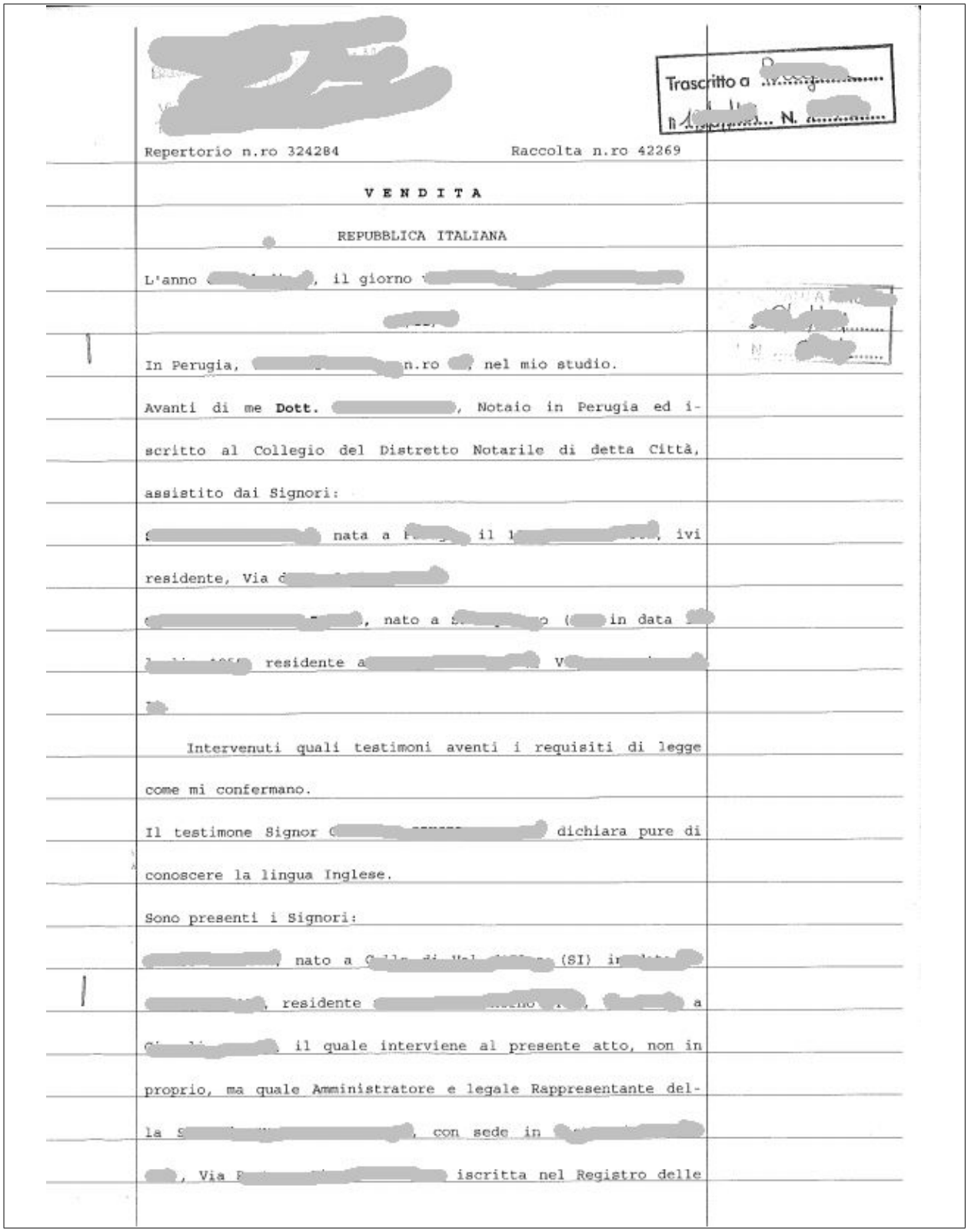
PERIZIA DI STIMA

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

ALLEGATO ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
4	**Atto di compravendita**		28 ottobre 2015

Atto di compravendita Paparatto Mario / Fribon Holding s.r.l. Repertorio 6345 Raccolta 7423 notaio Maria Milano in Roma.



Trascritto a [redacted]
il [redacted] N. [redacted]

Repertorio n.ro 324284 Raccolta n.ro 42269

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [redacted], il giorno [redacted]

In Perugia, [redacted] n.ro [redacted], nel mio studio.

Avanti di me **Dott.** [redacted], Notaio in Perugia ed i-
scritto al Collegio del Distretto Notarile di detta Città,
assistito dai Signori:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted], ivi
residente, Via [redacted]

[redacted], nato a [redacted] in data [redacted]
residente a [redacted]

Intervenuti quali testimoni aventi i requisiti di legge
come mi confermano.

Il testimone Signor [redacted] dichiara pure di
conoscere la lingua Inglese.

Sono presenti i Signori:

[redacted], nato a [redacted] (SI) il [redacted]
[redacted], residente [redacted] a
[redacted], il quale interviene al presente atto, non in
proprio, ma quale Amministratore e legale Rappresentante del-
la [redacted], con sede in [redacted]
[redacted], Via [redacted] iscritta nel Registro delle

PERIZIA DI STIMA

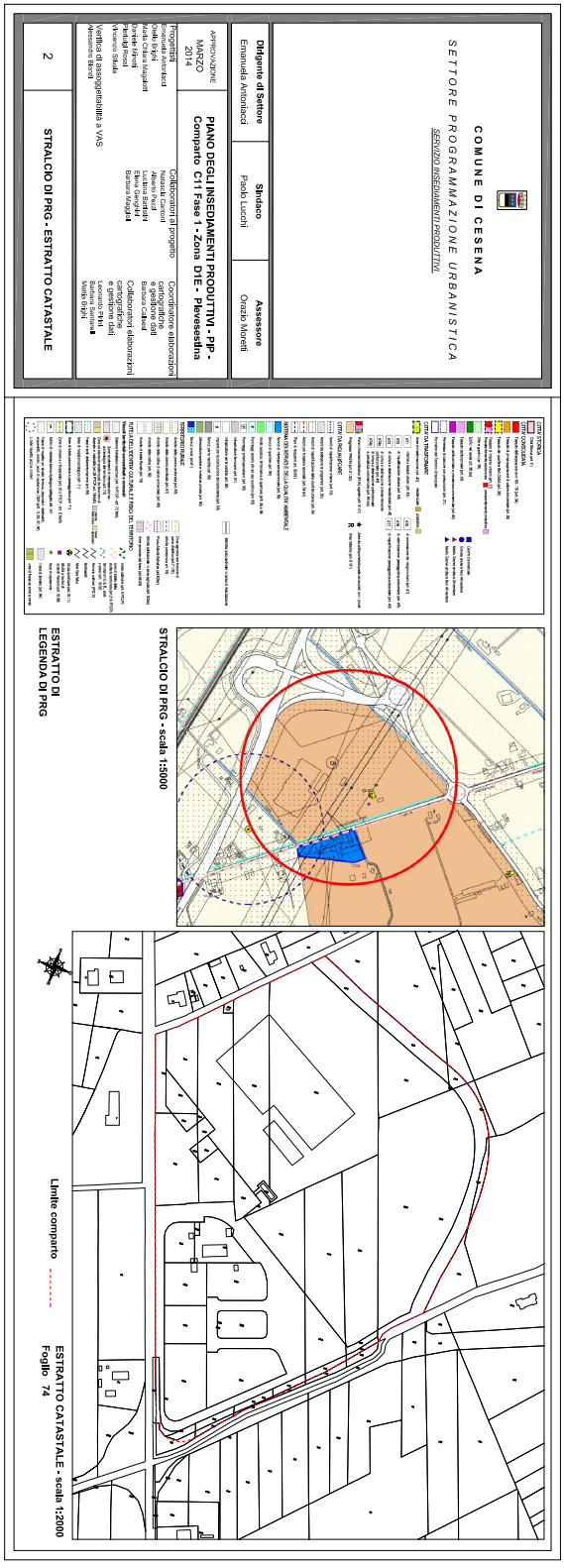
Rif. Perizia: 1

Terreno edificabile in località Isola Verde **25 novembre 2015**

ALLEGATO ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
5	**Stralcio di PRG**		7 ottobre 2015

Zona “C” ad attuazione C3b” (zona di nuova edificazione a bassa densità con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti) intervento I12.



PERIZIA DI STIMA

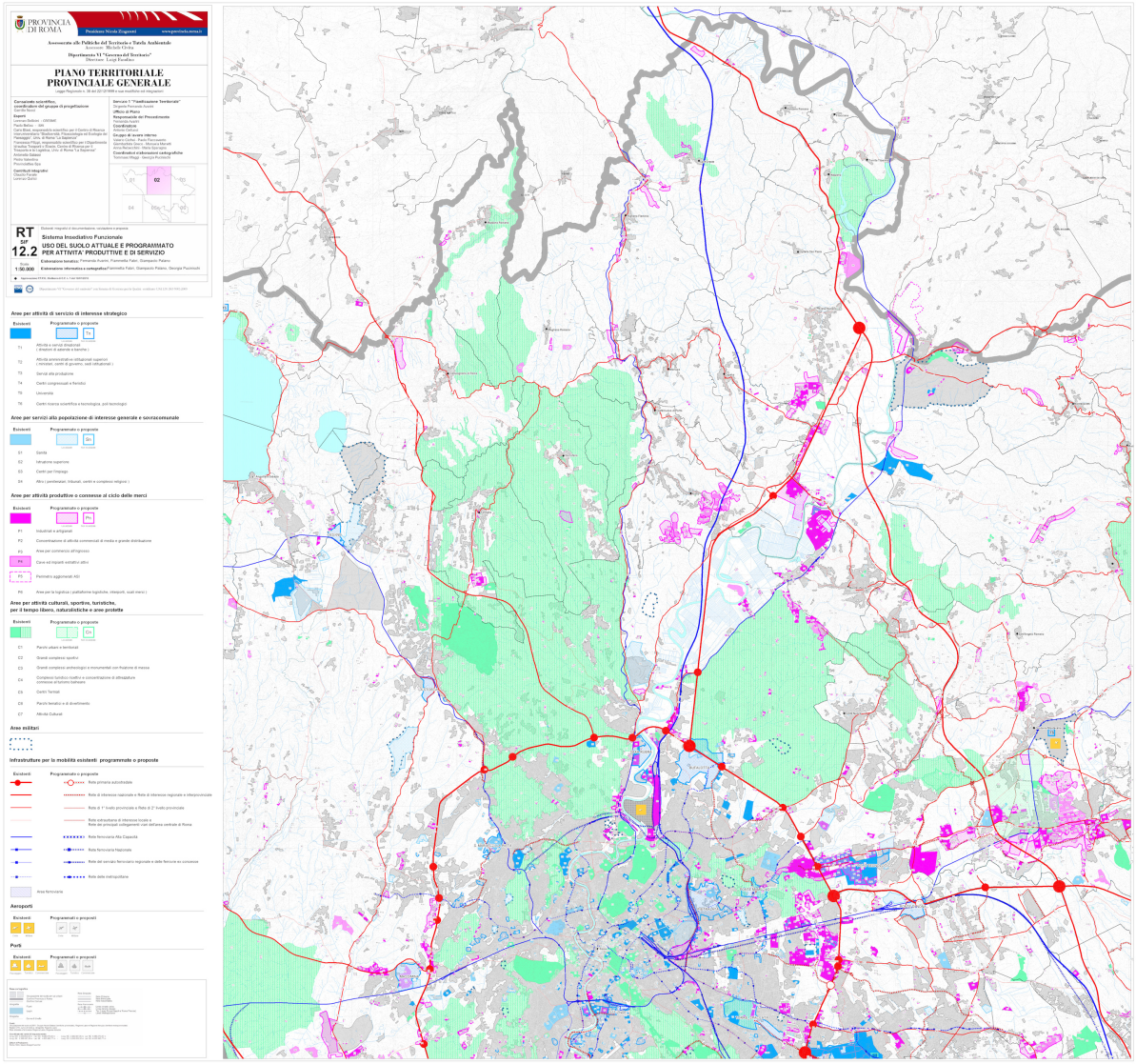
Rif. Perizia: 1

Terreno edificabile in località Isola Verde — **25 novembre 2015**

ALLEGATO ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
6	**Piano Territoriale Paesistico**		13 ottobre 2015

Zona F - Obbligo di piantumazione di piante autoctone.



PERIZIA DI STIMA

Terreno edificabile in località Isola Verde - Fiumicino

La presente perizia di stima è stata redatta da APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456 su incarico assegnato da Adventure S.r.L. - Consulenza aziendale - Via di San Giovanni 22 - 00185 Roma e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.
Il sottoscritto dichiara di non essere in conflitto d'interessi con nessuno dei soggetti coinvolti a vario titolo nella perizia di stima come i committenti ed i proprietari degli immobili né con altri soggetti, di cui è o è stato portato a conoscenza prima della redazione della perizia, che possano trarne godimento o nocumento in modo diretto o indiretto.
La presente perizia è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio.
I valori delle proprietà sono proporzionali al valore degli immobili secondo le relative quote di proprietà solo se gli immobili sono commerciabili nella loro interezza.
I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs.196/2003 ai fini della redazione della perizia.
I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.
La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

Ing. Luigi Rossi
Studio tecnico APPALTI & IMPRESE
Via Arancio 145
Città Ridente 12456 BF
Partita IVA 987698679867