

# WO - Perizia di due diligence

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

---

Proposta n°	1019430
-------------	---------

---

Data incarico	21/09/16 11.28.23
---------------	-------------------

---

Data sopralluogo	23/02/17
------------------	----------

---

Data Ricevimento Documenti	23/02/17
----------------------------	----------

---

Data consegna perizia	27/03/18
-----------------------	----------

---

---

Ubicazione	ROMA (RM) roma
------------	----------------

---

---

Descrizione sommaria

La proprietà oggetto della presente analisi è un posto barca (n.119) - dimensioni 12 m x 3,85, con annesso posto auto (n. 1663), ubicato al Porto di Roma, Ostia Lido (RM), in Lungomare Duca degli Abruzzi n.84.

Il posto Barca, è situato sul Ponte D del Porto, Bacino di levante. Il pontile è realizzato in c.a., poggiante su pali di cls del diametro di 50 cm. Il posto barca è fornito di presa per l'acqua potabile e di lavaggio e per l'energia elettrica, di bitte o anelli per l'ormeggio poppiero, di pendino, cima e catena per l'ormeggio prodiero al corpo morto.

---

Descrizione Addition

---

NONOBB

## CAP.1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

### 1.1 - Ubicazione del complesso immobiliare

---

La documentazione catastale	non corrisponde alla reale consistenza dell'immobile
Presenza di convenzioni urbanistiche	no
Indirizzo	roma
Provincia	ROMA
Comune	ROMA
Fascia Omi	Suburbana
Zona Omi	OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)

## 1.7 - Consistenza e Caratteristiche Generali

Unità Imm.	Posto barca + posto auto		
Anno di costruzione	2000	Anno presunto di ristrutturazione	2000
Superficie coperta esistente: mq	48	Superficie sviluppata esistente (s.l.)	48
Superficie coperta in progetto:	0	Superficie lorda sviluppata in progetto (s.l.p.): mq	0
Area pertinenziale scoperta: mq	0	Volumetria: mc	0
Altezza interna: mt	0,1	Piani Fuori Terra	0
Livello di piano		N° Piani Interni	0
N° Servizi Igienici	0	Servizi Igienici	
Porticato		Sotto Pilotis	
Fronte Strada		Facilità Accesso	
Caratteri distributivi		Caratteristiche costruttive	Altre tipiche del luogo
Modalità d'Acquisto	rogito standard	Tipo Utilizzo	1 - diretto
Durata residua		Struttura Portante	
Eventuali Pertinenze		Copertura	
Tamponamenti		Serramenti	
Solai			
Pavimenti			
<b>Presenza di amianto</b>	no		
Stato di conservazione della struttura	Buona		
Consistenza assimilabile	POSTI AUTO SCOPERTI		
Stato effettivo	Normale		
Diritto reale oggetto di cessione	Proprietà		
Tipologia	POSTI AUTO SCOPERTI		
Stato censito da OMI	Normale		

Descrizione del complesso immobiliare

**Presenza di materiali tossici e/o nocivi** no

**Rispetto distanze minime**

**Sintesi sulla consistenza e sulle caratteristiche generali**

Alla luce degli accertamenti effettuati non necessita di interventi

ANNO  
2023

## 1.8 - Dati Catastali

### Nuovo Catasto Terreni

Non ci sono dati sul Nuovo Catasto Terreni

### Catasto Fabbricati

Unità	Posto barca +	Comune	ROMA	Ubicazione	LUNGOMARE DUCA DEGLI				
Foglio	1092	Mappale	81	Subalterni	522	Z.C.	7		
Categoria catastale	D/8					Rendita catastale	72	Tipo rendita	DEFINITIVA
Consistenza	0	Classe		Superficie	0	Valore catastale			0,1
Descrizione catasto tavolate						Estremi denuncia			
Coerenze a corpo di un contorno a partire da Nord						Nord, Est, Sud, Ovest: proprietà terzi			

### Sintesi sulla documentazione catastale

La documentazione catastale

non corrisponde alla reale consistenza dell'immobile

L'intestazione catastale

corrisponde ai venditori dell'immobile

Non sono stati inseriti interventi

## CAP. 5 - GIUDIZIO TECNICO SULLA FATTIBILITA'

### 5.1 - Valore di mercato

A seguito del seguente procedimento di stima

COMPARATIVO

**Valore minimo e massimo al metro quadro censiti da OMI per la zona in cui si trova l'immobile oggetto di perizia, ordinati per categoria catastale.**

Valore Minimo: €

Valore Massimo: €

Categoria catastale

D/8-FABBRICATI PER ATTIVITA' COMMERCIALE

**Valutazione del valore di mercato lordo del complesso immobiliare**

**Consistenza delle pertinenze con valutazione a corpo**

Unità Imm.	Tipologia	Superficie	Valutazione
	POSTI AUTO	48	
<b>Totale</b>			

## 5.2 - Valori ai fini assicurativi

---

## 5.3 - Valore di immediato realizzo (intendendo per tale la rivendita dell'immobile finito entro un periodo massimo di sei mesi dalla data di rientro in disponibilità)

---

Tenuto anche conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di immediato realizzo in caso di rivendita a terzi dell'immobile allo stato finale è indicabile in €

Valore minimo

---

Valore massimo

---

Nota eventuale vendita

---

## Sintesi sulla valutazione del prezzo proposto per la transazione

Alla luce delle considerazioni effettuabili sul valore dell'immobile, l'acquisto dello stesso alle condizioni proposte dal richiedente è da ritenersi non congruo

## 5.4 - Costi da sostenere/sostenuti per la costruzione del bene

---

Eventuali commenti

---

## 5.5 - Opere a carico dell'utilizzatore

---

Opere a carico dell'utilizzatore no

Importo opere 0

Eventuali commenti Utilizzatore

## COMMENTO FINALE (CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A FATTI O SITUAZIONI CHE POSSANO SCONSIGLIARE L'ACQUISIZIONE DEL BENE)

---

La presente valutazione non prende in considerazione eventuali passività ambientali che possano avere influenza sul valore del cespite in oggetto. I dati inseriti sulla piattaforma sono desunti dalla documentazione fornita dal cliente. Si segnala che alcuni campi possono essere stati forzati in ragione di carenza documentale o per necessità di inserimento obbligatorio di alcuni dati non richiesti da incarico per procedere all'invio della perizia.

## ELENCO DEGLI EVENTUALI ADEMPIMENTI (INDISPENSABILI O COMUNQUE RITENUTI UTILI) PRIMA DEL PERFEZIONAMENTO DELL'ACQUISTO

---

Non ci sono adempimenti

---

## Documenti Obbligatori

FATTURA IN "2 ESEMPLARI"

ATTO DI PROVENIENZA

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' D.M.37/2008

PLANIMETRIE CATASTALI

VISURE CATASTALI

FOTOGRAFIE

## Documenti Facoltativi

Non sono presenti documenti relativi a questa tipologia

## Documenti che non rientrano nelle tipologie catalogate

Descrizione

Nome File

Due Diligence

1019430\_Roma Ostia Lido\_DD.pdf

9794,35 - OSTIA (RM) Comps.pdf

9794,35 - OSTIA (RM) LUNGOMARE DUCA  
DEGLI ABRUZZI, 84 - Lettera valori(X) (1).pdf



**Cliente**

*Customer*

**UniCredit Leasing S.p.A.**

**Progetto**

*Project*

**9476,88**

**Immobile**

*Building*

**Roma (RM) - Ostia Lido, Lungomare  
Duca degli Abruzzi, 84**

**N. Contratto**

*Contract*

**IF / 1019430**

**N. Incarico**

*Assignment*

**1011715**

## Indice / Index

---

- Scheda Immobile / <i>Asset Description</i>	Pag. 3
- Descrizione Proprietà / <i>Property Description</i>	Pag. 5
- Costi / <i>Capex</i>	Pag. 9
- Data Room Tecnica / <i>Technical Data Room</i>	Pag. 10

---

### ANALISI DI DUE DILIGENCE / *DUE DILIGENCE ANALYSIS*

- Titolarità / <i>Ownership</i>	Pag. 11
- Vincoli Pesi Gravami / <i>Easements Restrictions Mortgages</i>	Pag. 13
- Stato Occupazionale / <i>Rental Status</i>	Pag. 14
- Situazione Amministrativa / <i>Administrative Form</i>	Pag. 15
- Catasto Terreni / <i>Land Cadastre</i>	Pag. 16
- Catasto Fabbricati / <i>Building Cadastre</i>	Pag. 17
- Edilizia / <i>Building Permit</i>	Pag. 19
- Urbanistica / <i>Town Planning</i>	Pag. 20
- Assunzioni e Limiti / <i>Assumptions and limiting conditions</i>	Pag. 22
- Condizioni Generali di Servizio / <i>General Service Conditions</i>	Pag. 23

## Scheda Immobile / Asset Description

### DATI GENERALI / MAIN INFORMATION

Cod. Immobile <i>Asset code</i>	IF / 1019430
Città <i>City</i>	Roma
Indirizzo <i>Address</i>	Ostia Lido, Lungomare Duca degli Abruzzi, 84
Provincia <i>Province</i>	RM
Regione <i>Region</i>	Lazio



Data sopralluogo <i>Date of site inspection</i>	23/02/2017	Proprietà <i>Owner</i>	Unicredit Leasing S.p.A. con sede in Milano
Superficie Territoriale (Fornita dalla Proprietà) <i>Land surface</i>	//	Tipologia <i>Typology</i>	//
Superficie Edificata (Fornita dalla Proprietà) <i>Building surface</i>	//	Destinazione d'uso <i>Main use</i>	//
Area di pertinenza (Fornita dalla Proprietà) <i>Fixtures area</i>	//	Destinazione edilizia <i>Building destination</i>	Altro
CDU necessario <i>Town planning certificate</i>	No	Immobile vincolato <i>Restriction (D.Lgs 42/2004)</i>	Si/Yes
Immobile edificato ante 01/09/1967 <i>Building built before 01/09/1967</i>	No	Classe Energetica <i>Energy class</i>	//

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE / CADASTRAL IDENTIFICATION

Catasto Terreni <i>Land Cadastre</i>	Comune <i>City</i>	Sezione <i>Section</i>	Foglio <i>Sheet</i>	Mappale <i>Parcel</i>	Superficie <i>Surface</i>	Qualità <i>Quality</i>
	Roma	//	1092	81	1664	Ente Urbano
	Roma	//	1092	131	2140	Terr n form

Catasto Fabbricati <i>Building Cadastre</i>	Comune <i>City</i>	Sezione <i>Section</i>	Foglio <i>Sheet</i>	Mappale <i>Parcel</i>	Sub. <i>Sub.</i>	Categoria <i>Category</i>
	Roma	//	1092	81	522	D/8

Trasferibilità dell'immobile

Asset transferability

Immobile  
trasferibile  
con  
adeguamenti

Adeguamenti necessari

Adjustments required

Pratica di Tipo Mappale;  
Pratica catastale di tipo Do.C.Fa;  
Recupero documentazione edilizia

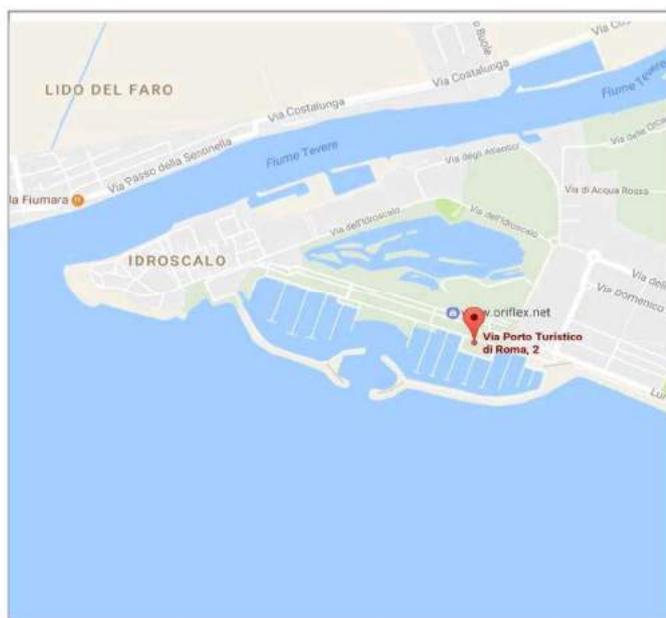
	Giudizio <i>Opinion</i>	Note Giudizio <i>Notes</i>	Eventuale adeguamento <i>Adjustments</i>
Titolarità <i>Ownership</i>	Conforme	La società UniCredit Leasing S.p.A è titolare del diritto di proprietà dell'immobile in forza dell'atto di cessione del diritto di utilizzo rep. n. 55877/15987 del 13/06/2008 a rogito notaio [redacted]	//
Vincoli, Pesi e Gravami <i>Easements Restriction Mortgages</i>	Conforme	Dalle ricerche effettuate da [redacted] il 02/03/2017 in via telematica presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma, l'immobile oggetto d'analisi non risulta gravato da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli. Si segnalano, tuttavia i seguenti vincoli: - Vincoli aeroportuali per la vicinanza con l'aeroporto di Fiumicino (art. 707 del Codice della Navigazione); - Vincoli D. Lgs. 42/04.	//
Catasto Fabbricati <i>Land Building</i>	Non Conforme	Il giudizio di non conformità deriva dalle seguenti difformità: - il posto auto, attualmente accatastato come D/8, andrebbe variato in C/6 e graficizzato in modo più chiaro. - il posto barca non risulta censito nella banca dati dell'Agenzia del Territorio. Relativamente all'ultimo punto, occorre precisare che, in base alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 5 del 14/03/1992, i posti barca nei porti turistici vanno censiti al Catasto Fabbricati con la categoria D/12. Tuttavia, ad oggi, la categoria D/12 non risulta attiva, pertanto il porto turistico andrebbe censito al Catasto Fabbricati con la categoria D/8 e al catasto terreni come Ente urbano.	Pratica Do.C.Fa.
Edilizia <i>Building Permit</i>	Non Definibile	Il giudizio di non definibilità deriva dalla mancanza di documentazione agli atti utile a determinare la conformità del bene rispetto a quanto concesso/autorizzato dalla Pubblica Amministrazione competente.	Recupero documentazione edilizia
Attestato Prestazione Energetica <i>Energy Performance</i>	Conforme	Non necessario	//

## Descrizione proprietà / Property description

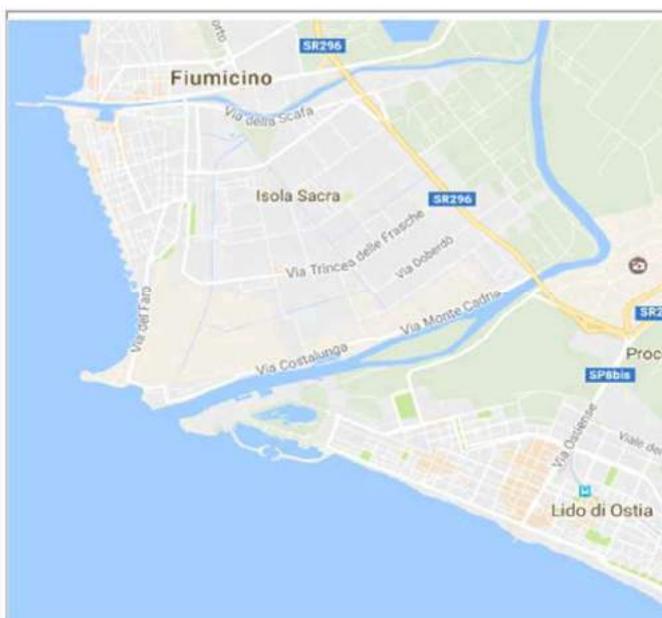
### DATI GENERALI / MAIN INFORMATION

Cod. Immobile <i>Asset code</i>	IF / 1019430	Denominazione <i>Denomination</i>	Porto Turistico di Roma
Città <i>City</i>	Roma	Localizzazione <i>Location</i>	Area periferica <i>Suburb area</i>
Indirizzo <i>Address</i>	Ostia Lido, Lungomare Duca degli Abruzzi, 84	Destinazione d'uso <i>Area destination</i>	Altro
Provincia <i>Province</i>	RM	Superficie Coperta <i>(Fornita dalla Proprietà)</i>	//
Regione <i>Region</i>	Lazio	Superficie lorda di pavimento <i>(Fornita dalla Proprietà)</i>	//

### Inquadramento Territoriale / Territorial organization



### Inquadramento Urbano / Urban organization



### Descrizione Immobile / Property Description

L'unità immobiliare oggetto di analisi è composta da un posto barca ed un posto auto situati all'interno dell'area del Porto Turistico di Roma, situato a ridosso della foce del fiume Tevere e del litorale di Ostia. La costruzione del porto, 2 moli e bacino con profondità variabile, è stata completata nel 2001. Ospita circa 850 posti ormeggio (dotati di corrente elettrica, presa acqua e presa telefonica) con lunghezze comprese fra gli 8 e i 60 metri suddivisi in 16 pontili, box coperti ed almeno 2000 posti auto. L'area portuale ospita attività commerciali di ogni tipo, per un totale di 75 esercizi commerciali. L'intera area portuale è circondata da un'oasi protetta gestita dalla LIPU che arricchisce la zona contribuendo alla salvaguardia ambientale.

### DATI SOPRALLUOGO / SITE INSPECTION DATA

Tipologia <i>Typology</i>	Completo <i>Complete</i>	Data <i>Date</i>	23/02/2017	Accesso locali <i>Accessibility</i>	Completo <i>Complete</i>
------------------------------	-----------------------------	---------------------	------------	--	-----------------------------

### Porzioni non visionate / Not inspected portion

//

Altezza interna //  
*Internal building height*

Note //  
*Notes*

## IMMOBILE - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / BUILDING - TECHNICAL CHARACTERISTIC

Strutture portanti verticali *Principale* //  
*Vertical support structures* *Secondaria* //

## STATO MANUTENTIVO / MAINTENANCE SITUATION

Stato Manutentivo Buono Criticità No Edificio praticabile Si  
*Maintenance Status* *Good* *Criticalities* *Practicable building* *Yes*

Descrizione //  
*Description*

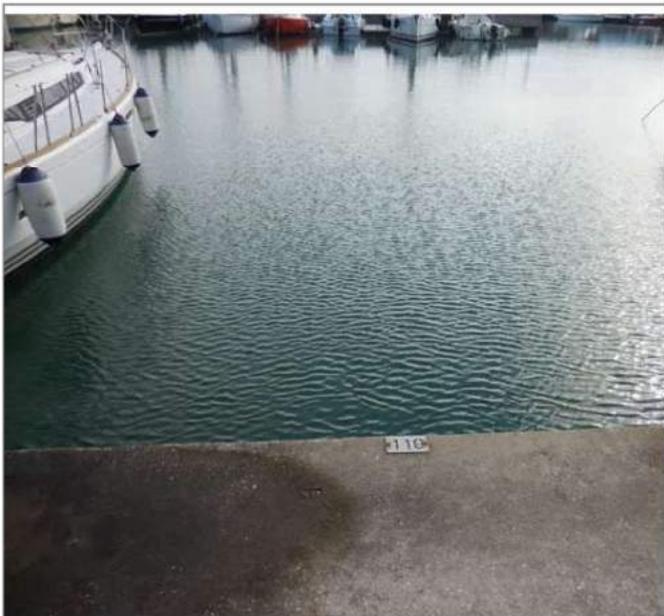
(\* Per le criticità rilevate si rimanda alle apposite schede descrittive / For further information about the criticalities please refer to anomaly forms



PONTILE "D"



PONTILE "D"



POSTO BARCA N° 119



POSTO BARCA N° 119



POSTO AUTO N° 1663



POSTO AUTO N° 1663



POSTI AUTO



POSTI AUTO



AVANPORTO



AREA PORTUALE

## Costi / Capex

### ADEGUAMENTI / ADJUSTMENTS

Capex N° <i>Capex N°</i>	Settore <i>Sector</i>	Tipologia <i>Type</i>	Adeguamento <i>Adjustment</i>	Costo Certo <i>Costs</i>	Tempi <i>Time</i>	Priorità <i>Priority</i>
CT_1	Catasto Terreni	Burocratico	Tipo Mappale		60 gg	Alta
CF_1	Catasto Fabbricati	Burocratico	Pratica Do.C.Fa.		60 gg	Alta
CF_2	Catasto Fabbricati	Burocratico	Pratica Do.C.Fa.		-	-
EDI_1	Edilizia	Burocratico	Recupero documentazione edilizia		-	-
Tot. Costi / <i>Tot. Costs</i>					60 gg	Alta

#### NOTA:

I costi di ripristino sono stati computati in riferimento alle sole attività di adeguamento; non sono pertanto compresi oneri diretti ed indiretti, spese accessorie, incarichi professionali, ecc.

#### LEGENDA:

Per ciascun adeguamento è stato quotato il relativo costo, classificato come "Costo certo", "Tempi" e "Priorità" in base ai seguenti criteri:

- "Costi Certi": relativi ad attività ritenute necessarie per il raggiungimento di un giudizio di conformità o per verificare la presenza di eventuali criticità con indagini di approfondimento o verifiche tecniche o documentali;
- "Tempi": numero di giorni indicativo rispetto alla conclusione delle attività. Si segnala che alcune attività sono consecutive alle altre. Ad esempio l'aggiornamento catastale è sempre consequenziale alla regolarità edilizia-
- "Priorità": definisce il grado di necessità/importanza dell'attività prevista rispetto all'obiettivo del trasferimento dell'immobile

Si ricorda che, eccetto le attività per i costi stabiliti nell'Accordo Quadro tra Unicredit Leasing S.p.A e gli altri costi sono indicativi e parametrici. In particolari quelli relativi alle opere di ripristino

## Data Room Tecnica / *Technical Data Room*

<b>Cartella</b> <i>Folder</i>	<b>ID</b>	<b>Tipo Documento</b> <i>Document Type</i>	<b>Oggetto</b> <i>Subject</i>	<b>Data</b> <i>Date</i>	<b>Numero</b> <i>Number</i>
01_Titolarietà	001	Atti di trasferimento di sede sociale	La Società Unicredit Leasing S.p.A. ha trasferito la propria sede sociale da Bologna a Milano.	24/04/2014	28334 / 13361
01_Titolarietà	002	Atto di fusione	Fusione per incorporazione della "UniCredit Global Leasing S.p.A." nella [redacted]. Successivamente vi è il cambio di denominazione sociale da [redacted] a "UniCredit Leasing S.p.A."	16/12/2008	8295/5202
01_Titolarietà	003	Cessione del diritto di utilizzo	L'immobile è stato acquisito al prezzo di [redacted] oltre IVA	13/06/2008	55877/15987
05_Ammministrativa - Condominio	001	Regolamento condominiale	//	03/05/2001	4903 serie 1
10_Catasto Terreni	001	Mappa catastale	Fg. 1092 Part. //	02/03/2017	T316123/2017
10_Catasto Terreni	002	Visura Catasto Terreni	Fg. 1092 Part. 81	23/01/2017	//
10_Catasto Terreni	003	Visura Catasto Terreni	Fg. 1092 Part. 131	23/01/2017	//
11_Catasto Fabbricati	001	Visura Catasto Fabbricati	Fg. 1092 Part. 81 Sub. 522	02/03/2017	//
11_Catasto Fabbricati	002	Schede Catastali	Fg. 1092 Part. 81 Sub. 522	//	//

# Analisi di Due Diligence / Due Diligence Analysis

## TITOLARITA' / Ownership

### Conclusioni / Conclusion

#### Giudizio / Opinion

Giudizio <i>Opinion</i>	Tipologia difformità <i>Type of differences</i>	Descrizione difformità <i>Differences description</i>
Conforme	//	//

#### Note *Notes*

La società UniCredit Leasing S.p.A è titolare del diritto di proprietà dell'immobile in forza dell'atto di cessione del diritto di utilizzo rep. n. 55877/15987 del 13/06/2008 a rogito notai [redacted]  
Si precisa che in forza dell'atto di Fusione per incorporazione del 16/12/2008 rep. 8295/5202 a firma del notaio [redacted] a societ [redacted] ha assunto l'attuale denominazione Unicredit Leasing S.p.a.

#### Adeguamenti / Adjustments

Adeguamenti <i>Adjustments</i>	Necessario <i>Necessary</i>	Costi <i>Costs</i>
//	//	€ -

### Analisi / Analysis

#### Analisi documenti / Document analysis

Atto n. 1

Atto <i>Ownership title</i>	Data <i>Date</i>	Repertorio <i>Number</i>	Uff. rogante <i>Lawyer</i>	Trascritto <i>Registration</i>	Vincolato <i>Restriction</i>	Oggetto <i>Subject</i>
Atti di trasferimento di sede sociale	24/04/2014	28334 / 13361	[redacted]	Si/Yes	//	La Società Unicredit Leasing S.p.A. ha trasferito la propria sede sociale da Bologna a Milano.

#### Dante causa *Seller*

Unicredit Leasing S.p.A. con sede in Bologna

#### Avente causa *Buyer*

Unicredit Leasing S.p.A. con sede in Milano

#### Dati Catastali

*Building cadastral data*

CF: Fg. 1092 Part. 81 Sub. 522

**Atto n. 2**

Atto <i>Ownership title</i>	Data <i>Date</i>	Repertorio <i>Number</i>	Uff. rogante <i>Lawyer</i>	Trascritto <i>Registration</i>	Vincolato <i>Restriction</i>	Oggetto <i>Subject</i>
Atto di fusione	16/12/2008	8295/5202		No	//	Fusione per incorporazione della _____ nella _____ Successivamente vi è il cambio di denominazione sociale da _____ a "UniCredit Leasing S.p.A."

**Dante causa**  
*Seller*
**Avente causa**  
*Buyer*

Unicredit Leasing S.p.A.

**Dati Catastali**  
*Building cadastral data*

//

**Atto n. 3**

Atto <i>Ownership title</i>	Data <i>Date</i>	Repertorio <i>Number</i>	Uff. rogante <i>Lawyer</i>	Trascritto <i>Registration</i>	Vincolato <i>Restriction</i>	Oggetto <i>Subject</i>
Cessione del diritto di utilizzo	13/06/2008	55877/159 87		Si/Yes	//	L'immobile è stato acquisito al prezzo d _____ tre IVA

**Dante causa**  
*Seller*
**Avente causa**  
*Buyer*
**Dati Catastali**  
*Building cadastral data*

Posto barca identificato nella planimetria allegata all'atto sotto lettera "B" con il n. 119; posto auto scoperto identificato nella planimetria allegata all'atto sotto lettera "B" con il n. 1663 e censito al Catasto Fabbricati al Fg.1092, p.lla 81 sub 522.

**Conclusioni / Conclusion**
**Giudizio / Opinion**

Giudizio <i>Opinion</i>	Tipologia difformità <i>Type of differences</i>	Descrizione difformità <i>Differences description</i>
Conforme	//	//

**Note**
*Notes*

Dalle ricerche effettuate da [redacted] il 02/03/2017 in via telematica presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma, l'immobile oggetto d'analisi non risulta gravato da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli. Si segnalano, tuttavia i seguenti vincoli:  
 - Vincoli aeroportuali per la vicinanza con l'aeroporto di Fiumicino (art. 707 del Codice della Navigazione);  
 - Vincoli D. Lgs. 42/04.

**Adeguamenti / Adjustments**

Adeguamenti <i>Adjustments</i>	Necessario <i>Necessary</i>	Costi <i>Costs</i>
//	//	€ -

**Analisi / Analysis**
**Analisi dati immobile / Building analysis**

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004) <i>Restriction (D.Lgs 42/2004)</i>	Si/Yes	Vincolo diretto <i>Direct Restriction</i>	//	Vincolo indiretto <i>Indirect Restriction</i>	Si/Yes
Immobile soggetto a prelazione (D.Lgs 42/2004 art. 60) <i>Subject to Pre-emption (D.Lgs 42/2004 Art. 60)</i>			No		
Necessità di autorizzazione all'alienazione (D.Lgs 42/2004 art. 55) <i>Subject to authorization (D.Lgs 42/2004 Art. 55)</i>			No	Presente <i>Present</i>	//
Presenza di atti inerenti vincoli, servitù o ipoteche <i>Presence of Easement, Restriction or Mortgages deed</i>			No		
Presenza di altra documentazione inerente vincoli, servitù o ipoteche <i>Presence of other documents about Easement, Restriction or Mortgages</i>			No		

**Analisi / Analysis**
**Sopralluogo**

Presenza di Servitù apparenti rilevate / <i>Apparent easement detected</i>	No
Descrizione Servitù <i>Easement Description</i>	//
Note <i>Notes</i>	//

## STATO OCCUPAZIONALE / LEASE

### Conclusioni / Conclusion

#### Giudizio / Opinion

Giudizio <i>Opinion</i>	Tipologia difformità <i>Type of differences</i>	Descrizione difformità <i>Differences description</i>
Conforme	//	//

Note  
*Notes*

L'immobile oggetto di analisi risulta sfitto.

#### Adeguamenti / Adjustments

Adeguamenti <i>Adjustments</i>	Necessario <i>Necessary</i>	Costi <i>Costs</i>
//	//	€ -

### Analisi / Analysis

#### Analisi dati immobile / Building analysis

Rilevata occupazione senza titolo / *Occupation without requirement detected*

No

Porzioni occupate  
*Occupied portion*

//

Presenza di contratti di locazione

*Presence of lease contract*

No

**Analisi / Analysis**
**Analisi dati immobile / Building analysis**

 Presenza Regolamento di Condominio  
*Presence of Condominium Agreement*

Si/Yes

 Presenza Regolamento di Supercondominio  
*Presence of Condominium Agreement*

No

 Presenza Regolamento Comprensoriale  
*Presence of District Agreement*

No

**Regolamento di Condominio / Condominium Agreement**

Documento n. 1

 Data  
*Date*

03/05/2001

 Ufficio di registrazione  
*Registration office*

Roma

 Data registrazione  
*Registration date*

05/05/2001

 Numero Registrazione  
*Registration number*

4903 serie 1

 Quota Millesimale di Proprietà  
*Property's share*

//

 Unità oggetto di analisi  
*Cadastral Data Analysis Object*

//

 Presenti parti comuni  
*Common area*

//

 Descrizione parti comuni  
*Common area description*

//

 Presenti usi esclusivi  
*Exclusive use*

//

 Descrizione usi esclusivi  
*Exclusive use description*

//

 Presenti servitù particolari  
*Special easement*

//

 Descrizione servitù  
*Special easement description*

//

 Note  
*Notes*

Regolamento portuale depositato nei rogiti del notaio [redacted] in data 06/05/2001 (rep. 43093/11068).  
 Le tabelle millesimali e di riparto spese sono state depositate nei rogiti del notaio [redacted] in data 23/09/2002  
 (rep. 46322/12233), registrato l'11/10/2002 (al n. 15879, serie 1).  
 Le informazioni sono desunte dall'atto di cessione del diritto di utilizzo.

**Conclusioni / Conclusion**
**Giudizio / Opinion**

Giudizio <i>Opinion</i>	Tipologia difformità <i>Type of differences</i>	Descrizione difformità <i>Differences description</i>
<b>Non Conforme</b>	Rappresentazione	Errata rappresentazione in estratto di mappa

 Note  
*Notes*

Il giudizio di non conformità deriva dalle seguenti difformità:  
 - il posto barca si trova sulla P.Ila 131 censita come TERR N FORM a seguito di riordino fondiario del 20/07/2010, intestata a Demanio pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile.  
 Al fine di regolarizzare le difformità rilevate occorre:  
 - effettuare TM della P.Ila 131 variando la qualità da TERR N FORM ad ENTE URBANO.

**Adeguamenti / Adjustments**

Adeguamenti <i>Adjustments</i>	Nota <i>Notes</i>	Necessario <i>Necessary</i>	Costi <i>Costs</i>
Tipo Mappale	Occorre presentare idonea pratica catastale al fine di allineare la qualità da "TERR N.FORM. a ENTE URBANO", previo confronto con l'Agenzia Territoriale di competenza. (pratica di tipo condominiale)	Conformità normativa	€

**Analisi / Analysis**
**Analisi dati immobile / Building analysis**

Comune Cens. <i>Cadastral City</i>	Sez. <i>Sect.</i>	Fg. <i>Sh.</i>	Part. <i>Parcel</i>	Qualità <i>Quality</i>	Intestazione <i>Owner</i>	Superficie <i>Surface</i>	Red. Dom. <i>Dom. Rent</i>	Red. Agr. <i>Agr. Rent</i>
Roma	//	1092	81	Ente Urbano	//	1.664	//	//
Roma	//	1092	131	Terr n form	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE	2.140	0,00	0,00

 Superficie totale / *Total area*

3.804

 Data visure / *Cadastral survey date*

23/01/2017

 Differenze rispetto al titolo di proprietà / *Differences respect to the ownership title*

No

 Descrizione  
*Description*

//

 Differenze rispetto al sopralluogo / *Differences respect to the site inspection*

Si/Yes

 Descrizione  
*Description*

Si segnala che il posto barca insiste sulla P.Ila 131, la quale risulta erroneamente censita come TERR N FORM a seguito di riordino fondiario del 20/07/2010.

 Note  
*Notes*

//

**Documenti Catasto Terreni / Land Cadastral Documents**

Documento <i>Document</i>	Sezione <i>Section</i>	Foglio <i>Sheet</i>	Particella <i>Parcel</i>	Data <i>Date</i>	Protocollo <i>Number</i>	Completo <i>Complete</i>
Mappa catastale	B	1092	//	02/03/2017	T316123/2017	//

**Conclusioni / Conclusion**
**Giudizio / Opinion**

Giudizio <i>Opinion</i>	Tipologia difformità <i>Type of differences</i>	Descrizione difformità <i>Differences description</i>
Non Conforme	Errata categoria catastale, nuovo accatastamento	Errata attribuzione della categoria catastale per l'unità identificata al Foglio 1092 P.IIa 81 Sub. 522. Mancato censimento del posto barca.

**Note**  
*Notes*

Il giudizio di non conformità deriva dalle seguenti difformità:

- il posto auto, attualmente accatastato come D/8, andrebbe variato in C/6 e graficizzato in modo più chiaro.
- il posto barca non risulta censito nella banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Relativamente all'ultimo punto, occorre precisare che, in base alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 5 del 14/03/1992, i posti barca nei porti turistici vanno censiti al Catasto Fabbricati con la categoria D/12. Tuttavia, ad oggi, la categoria D/12 non risulta attiva, pertanto il porto turistico andrebbe censito al Catasto Fabbricati con la categoria D/8 e al catasto terreni come Ente urbano.

**Adeguamenti / Adjustments**

Adeguamenti <i>Adjustments</i>	Nota <i>Notes</i>	Necessario <i>Necessary</i>	Costi <i>Costs</i>
Pratica Do.C.Fa.	Occorre presentare pratica Do.C.Fa. al fine di effettuare un cambio di destinazione da D/8 a C/6, previo confronto con l'Agenzia Territoriale di competenza (P.IIa 81 sub. 522)	Trasferibilità	€ <input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>
Pratica Do.C.Fa.	Occorre presentare pratica Do.C.Fa. al fine di censire il posto barca, previo confronto con l'Agenzia Territoriale di competenza (P.IIa 131)	Trasferibilità	€ -

**Analisi / Analysis**
**Analisi dati immobile / Building analysis**

Comune Cens. <i>Cadastral City</i>	Sez. <i>Sect.</i>	Fg. <i>Sh.</i>	Part. <i>Parcel</i>	Sub. <i>Sub.</i>	Cat. <i>Cat.</i>	Cons. <i>Cons.</i>	Rend.Cat. <i>Rent</i>	Planim. <i>Drawing</i>	Ultima pratica utile <i>Last document</i>
Roma	//	1092	81	522	D/8	//	72,00	Si/Yes	Frazionamento per trasferimento dei diritti del 07/12/2011 protocollo n. RM1389566 in atti dal 07/12/2011 (n.190501.1/2011)

**Data visure**
*Cadastral survey date*

02/03/2017

**Intestazione catastale**
*Cadastral ownership*

Unicredit Leasing S.p.A. con sede in Milano

**Differenze rispetto al titolo di proprietà / Differences respect to the ownership title**

Si/Yes

**Descrizione**
*Description*

Rispetto all'atto di compravendita dove viene riportato solo il foglio ed il mappale, è possibile individuare in aggiunta, il posto auto scoperto n. 1663 con il Sub. 522 al Fg. 1092 della Part. 81.

**Differenze rispetto al sopralluogo / Differences respect to the site inspection**

//

**Descrizione**
*Description*

//

**Note**
*Notes*

Si segnala che non si ha evidenza della presenza della scheda catastale relativa al posto barca.

**Conclusioni / Conclusion**
**Giudizio / Opinion**

Giudizio <i>Opinion</i>	Tipologia difformità <i>Type of differences</i>	Descrizione difformità <i>Differences description</i>
Non Definibile	Carenza documentale rilevante	Mancanza in atti dei titoli autorizzativi

 Note  
*Notes*

Il giudizio di non definibilità deriva dalla mancanza di documentazione agli atti utile a determinare la conformità del bene rispetto a quanto concesso/autorizzato dalla Pubblica Amministrazione competente.

**Adeguamenti / Adjustments**

Adeguamenti <i>Adjustments</i>	Nota <i>Notes</i>	Necessario <i>Necessary</i>	Costi <i>Costs</i>
Recupero documentazione edilizia	Occorre presentare istanza presso l'ufficio tecnico competente, al fine di reperire tutta la documentazione autorizzativa inerente l'immobile.	Trasferibilità	€ -

**Analisi / Analysis**
**Analisi dati immobile / Building analysis**

 Immobile edificato in data anteriore al 01 settembre 1967  
*Building constructed before 01 september 1967*

No

 Destinazione d'uso  
*Main use destination*

 Altro  
*Other*

 Presenza di documentazione strutturale  
*Presence of structural documents*

No

 Note  
*Notes*

//

 Agibilità  
*Declaration of habitability*

No

 Note  
*Notes*

Presente in atti la sola richiesta di Agibilità del 07/06/2001 prot. n. 39865

 Differenze rispetto al sopralluogo / *Differences respect to the site visit*

//

 Descrizione  
*Description*

//

**Analisi documenti / Document analysis**

Tipo Documento <i>Document</i>	Data <i>Date</i>	Numero <i>Number</i>	Oggetto <i>Subject</i>	Completa <i>Doc. complete</i>	Doc. mancante <i>Lacking doc.</i>
Altra documentazione	28/07/2000	n. 98	Accordo di programma tra la Regione Lazio, Comune di Roma, Ministero BB.CC.AA. - Soprintendenza BB.AA. Roma, Ministero delle Finanze per la realizzazione dell'intervento denominato "Porto di Roma" in località Ostia Ponente	No	intera pratica
Richiesta certificato di agibilità/abitabilità	07/06/2001	prot. n. 39865	Richiesta certificato di agibilità	No	intera pratica

Note

L'accordo di programma n. 98 del 28/07/2000 sostituisce, per legge, le concessioni edilizie.

**Conclusioni / Conclusion**
**Giudizio / Opinion**

Giudizio <i>Opinion</i>	Tipologia difformità <i>Type of differences</i>	Descrizione difformità <i>Differences description</i>
Conforme	//	//

 Note  
*Notes*

La conformità è garantita dal fatto che l'immobile ricade in zona "Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano" e che dall'analisi delle NTA è ammessa la destinazione d'uso dell'immobile.

Si segnala come, mediante l'Accordo di programma tra la Regione Lazio, il Comune di Roma, il Ministero BB.CC.AA. - Soprintendenza BB.AA. Roma, il Ministero delle Finanze, sia stata avviata la realizzazione dell'intervento denominato "Porto di Roma" in località Ostia Ponente.

**Adeguamenti / Adjustments**

Adeguamenti <i>Adjustments</i>	Necessario <i>Necessary</i>	Costi <i>Costs</i>
//	//	€ -

**Analisi / Analysis**
**Analisi dati immobile / Building analysis**

 Strumento Urbanistico Generale Vigente / *Current Urban Planning*

 Approvazione  
*Approval*

Piano Regolatore Generale, attualmente vigente nel Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicato su B.U.R.L. del 14/03/2008

 Adozione  
*Adoption*

//

 Azzonamento Urbanistico  
*Urban planning*

Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano (art. 69 NORME ATTUAZIONE PDR)

 Piani Attuativi  
*Execute plan*

//

 Note  
*Notes*

//

 Convenzioni Urbanistiche  
*Town planning agreement*

No

 Note  
*Notes*

//

 Necessità del CDU  
*Necessary of CDU*

No

 Presente CDU  
*Presence of CDU*

//

 Data Rilascio (\*)  
*Release date*

//

 (\*) Il Certificato di Destinazione Urbanistica ha validità un anno dalla data di rilascio / *CDU expires one year after the release date*

 Destinazioni ammesse  
*Available use destinations*
 Residenziale  
*Residential*
 Commerciale  
*Commercial*
 Direzionale/Uffici  
*Offices*
 Industriale  
*Industrial*
 Agricolo  
*Agrarian*
 Turistico  
*Tourism*
 Servizi pubblici  
*Public services*
 Infrastrutture  
*Infrastructures*
 Altro  
*Other*

 Descrizione  
*Description*

//

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme con le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale

Si/Yes

*Building use is in compliance with Town Planning*

Descrizione

*Description*

Art.69. Aree naturali protette nazionali e regionali

1. Nelle riserve naturali statali del Litorale romano e della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei relativi "Piani di gestione" si applica la disciplina della legge n. 394/1991 e del DM Ambiente 29 marzo 1996.
  2. Nella fascia di rispetto della "Tenuta presidenziale di Castel Porziano", come individuata nell'elaborato 4. "Rete ecologica", dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:
    - a) all'esterno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'art. 55, comma 2, sono ammessi esclusivamente: gli interventi di recupero degli edifici esistenti, secondo le categorie MO, MS, RC, RE, definite dall'art. 9; la realizzazione delle reti tecnologiche di cui agli articoli 103 e 104; gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10;
    - b) all'interno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'art. 55, comma 2, è comunque ammesso il trasferimento all'esterno della fascia di rispetto della Tenuta presidenziale delle previsioni edificatorie private assentite ai sensi e per gli effetti dell'art. 55, comma 3, lett. c) e d), fatta comunque salva la possibilità di localizzare i servizi pubblici oltre il limite di m. 50 dal confine della Tenuta presidenziale.
  3. Nelle aree limitrofe al confine della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, all'esterno e all'interno della fascia di rispetto di cui al comma 2, ivi comprese quelle ricadenti nelle componenti di cui agli articoli 55 e 62, ogni intervento urbanistico e edilizio, come definito dall'art. 9, escluso gli interventi di categoria MO, dovrà essere accompagnato da interventi ambientali di categoria REA, MIA, VLA, come definiti dall'art. 10, commi 4, 5 e 6, finalizzati alla creazione, in aderenza al confine della Tenuta presidenziale, di una barriera verde continua, costituita da siepi e da alberi di alto fusto, di altezza tale da garantire una adeguata barriera visiva verso le costruzioni esistenti o di progetto.
  4. Nelle Aree naturali protette regionali, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei Piani di cui all'art. 26 della LR n. 29/1997 o fino all'adozione, da parte degli Enti competenti, di specifiche norme di salvaguardia, si applica la disciplina transitoria costituita dall'art. 9 della LR n. 24/1998 e dagli articoli 8, 44, commi 13 e 14, della LR n. 29/1997. Si applica altresì, ove più restrittiva o ad integrazione, la disciplina urbanistica del PRG pre-vigente; per le zone già destinate ad Agro romano, in luogo delle norme tecniche previgenti, si applicano quelle del presente PRG.
  5. Se i Piani delle Aree naturali protette sono approvati con modificazione dei perimetri originari, oppure se il perimetro dell'area naturale protetta risulti erroneamente riportato, le rispettive aree stralciate o erroneamente incluse, salvo che non si tratti di adeguamento ai confini morfologici o catastali, assumono la disciplina urbanistica come definita al comma 4, secondo periodo, fino a eventuale ripianificazione da parte del Comune.
- Le variazioni dei perimetri, in ampliamento o in riduzione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.



Tipo d'analisi

**DESK**

**Dati identificativi**

Progetto	9794,35	LEASING	Cliente	UNICREDIT LEASING SpA
Codice immobile		IF 1019430		
Tipo d'analisi		DESK		
Tecnico			Data sopralluogo	
Data di Valutazione		11/10/2016	Metodo valutativo	COMPARATIVO / COMPARATIVE
Ingresso principale				
Indirizzo	LUNGOMARE DUCA DEGLI ABRUZZI, 84		Provincia	RM
Comune	ROMA		Frazione	LIDO DI OSTIA
Regione	LAZIO		Area	CENTRO / CENTER

**Contesto**

Localizzazione	PERIFERIA / SUBURB
Tipologia contesto	ALTRO / OTHER
Contesto urbano	NORMALE / NORMAL

Presenza di elementi rilevanti nella zona e/o di iniziative in via di sviluppo

L'immobile è situato nella Porto di Roma, frazione di Ostia Lido, posizionata a Sud-Ovest del centro della città; la zona risulta facilmente raggiungibile da Roma, percorrendo via del Mare, o via Cristofaro Colombo. Il centro di Ostia, nota località balneare, dista poche centinaia di metri. Inoltre è molto vicino al porto di Roma anche l'aeroporto di Fiumicino, il quale dista circa 3 km

Accessibilità	BUONA / GOOD	Disponibilità di parcheggio	BUONA / GOOD
---------------	--------------	-----------------------------	--------------

**Descrizione dell'immobile**

Uso prevalente	ALTRO / OTHER
----------------	---------------

Proprietà	<input checked="" type="radio"/>	Posto barca + posto auto	1
	<input type="radio"/>	Porzione	
	<input type="radio"/>	Complesso	
		Piani	
		N° di fabbricati	

Descrizione della proprietà

La proprietà oggetto della presente analisi è un posto barca (n.119) - dimensioni 12 m x 3,85, con annesso posto auto (n. 1663), ubicato al Porto di Roma, Ostia Lido (RM), in Lungomare Duca degli Abruzzi n.84.  
Il posto Barca, è situato sul Ponte D del Porto, Bacino di levante. Il pontile è realizzato in c.a., poggiante su pali di cls del diametro di 50 cm. Il posto barca è fornito di presa per l'acqua potabile e di lavaggio e per l'energia elettrica, di bitte o anelli per l'ormeggio poppiere, di pendino, cima e catena per l'ormeggio prodiero al corpo morto.

**Trattandosi di una perizia desktop, non abbiamo ulteriori elementi sullo stato manutentivo ed occupazionale. I dati sono stati desunti dal Fax fornito dal Cliente (inviato da 05/06/2008).**

## Mercato immobiliare di riferimento

Valori di mercato

Prezzi medi di vendita nella zona			Canoni medi di locazione nella zona			
Da Euro/Mq	A Euro/Mq	Trend				
			Residenziale	Da Euro/Mq/Anno	A Euro/Mq/Anno	Trend
			Commerciale			
			Uffici			
			Posto barca + posto auto			

Condizioni attuali

STATICO / STATIC

Liquidità del mercato

DEBOLE / WEAK

Analisi di mercato

Dalle ricerche effettuate direttamente presso gli operatori immobiliari e relative alla zona oggetto di analisi, abbiamo rilevato quanto segue:  
- per i POSTI BARCA con POSTO AUTO, i Valori di Mercato a corpo variano mediamente tra \_\_\_\_\_ euro, riferiti ad ormeggi della dimensione di m. 12,00 x 3,85 m., a seconda del pontile di ubicazione, della durata residua della concessione, del taglio del bene, dell'accessibilità e del venditore (Un posto barca può essere direttamente acquistato dalla società che gestisce il porto o da un privato; generalmente nel secondo caso i prezzi sono inferiori ed a volte addirittura sotto mercato a causa di svendite/ vendite forzate).

## HBU e potenzialità dell'immobile

Pro e contro

Pro	Contro
	Buona offerta di posti barca con posto auto simili
	Crisi del settore nautico

Considerazioni analitiche

La metodologia applicata per la determinazione del valore di mercato del presente cespite è il Metodo Comparativo (o del Mercato). Esso si basa sul confronto fra la proprietà oggetto di stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Partendo dai dati di mercato rilevati in situ, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione all'ubicazione, alla tipologia, alla superficie, all'età e allo stato manutentivo nonché alle prospettive future del mercato. La determinazione delle consistenze è stata effettuata sulla base della documentazione catastale fornita dalla proprietà (\_\_\_\_\_ ) in verificate

Il Valore di Mercato assegnato a corpo al posto barca con posto auto, pari a \_\_\_\_\_ stato determinato prendendo in considerazione quanto segue:

- Lunghezza e larghezza del posto barca (12 m x 3,85 m);
- Durata residua del diritto di utilizzazione (scadenza 2049);
- Dati relativi a recenti compravendite tra privati (posti barca con differenti lunghezze e durate residue del diritto di utilizzazione);
- Richieste attuali da parte di privati (posti barca con differenti lunghezze e durate residue del diritto di utilizzazione);

**Trattandosi di una perizia desktop, non abbiamo ulteriori elementi sullo stato manutentivo ed occupazionale. I dati sono stati desunti dal Fax fornito dal Cliente (inviato il: SPA 05/06/2008).**

Sconto per pronto realizzo

Vista la tipologia e la consistenza del bene, si stima che un valore di vendita in tempi brevi o valore di pronto realizzo possa essere stimato applicando la seguente percentuale di sconto al valore di mercato individuato.

25%

## Allegati

- |   |  |                                     |  |
|---|--|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Mappe | <input type="checkbox"/> Urbanistica                 | <input type="checkbox"/> Allegato 1 | <input type="checkbox"/> Trasformazione      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foto  | <input checked="" type="checkbox"/> Schede catastali | <input type="checkbox"/> Allegato 2 | <input type="checkbox"/> Dati Trasformazione |

**Allegato: Fotografie**

**PORTO DI OSTIA, INGRESSO (Immagine da Google Maps)**

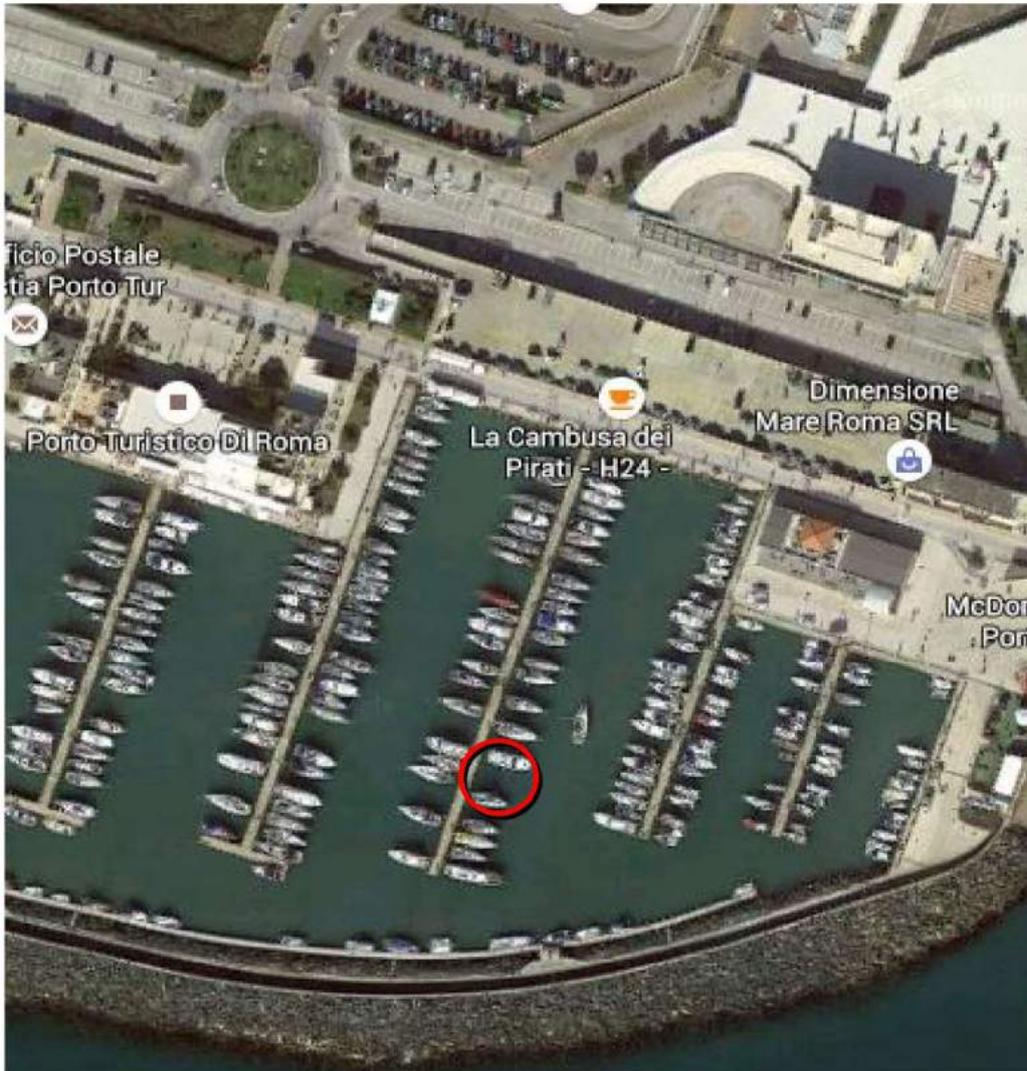


**PORTO OSTIA, VISTA PONTILI (Immagine da Google Maps)**

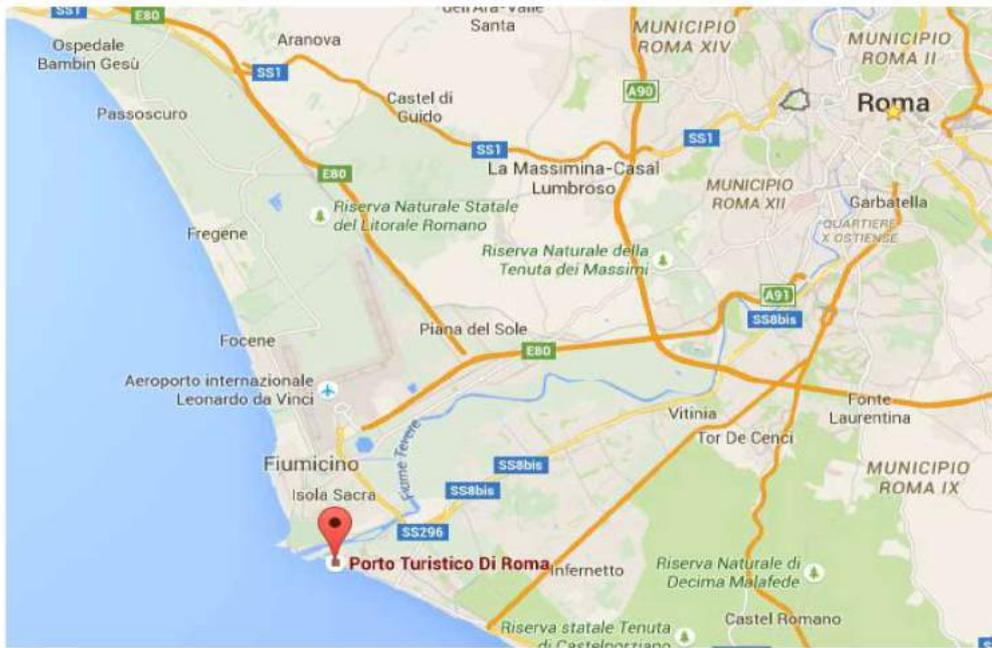


**Allegato: Fotografie**

VISTA SATELLITARE PONTILI (da sx a dx) F-E-D-C-B-A



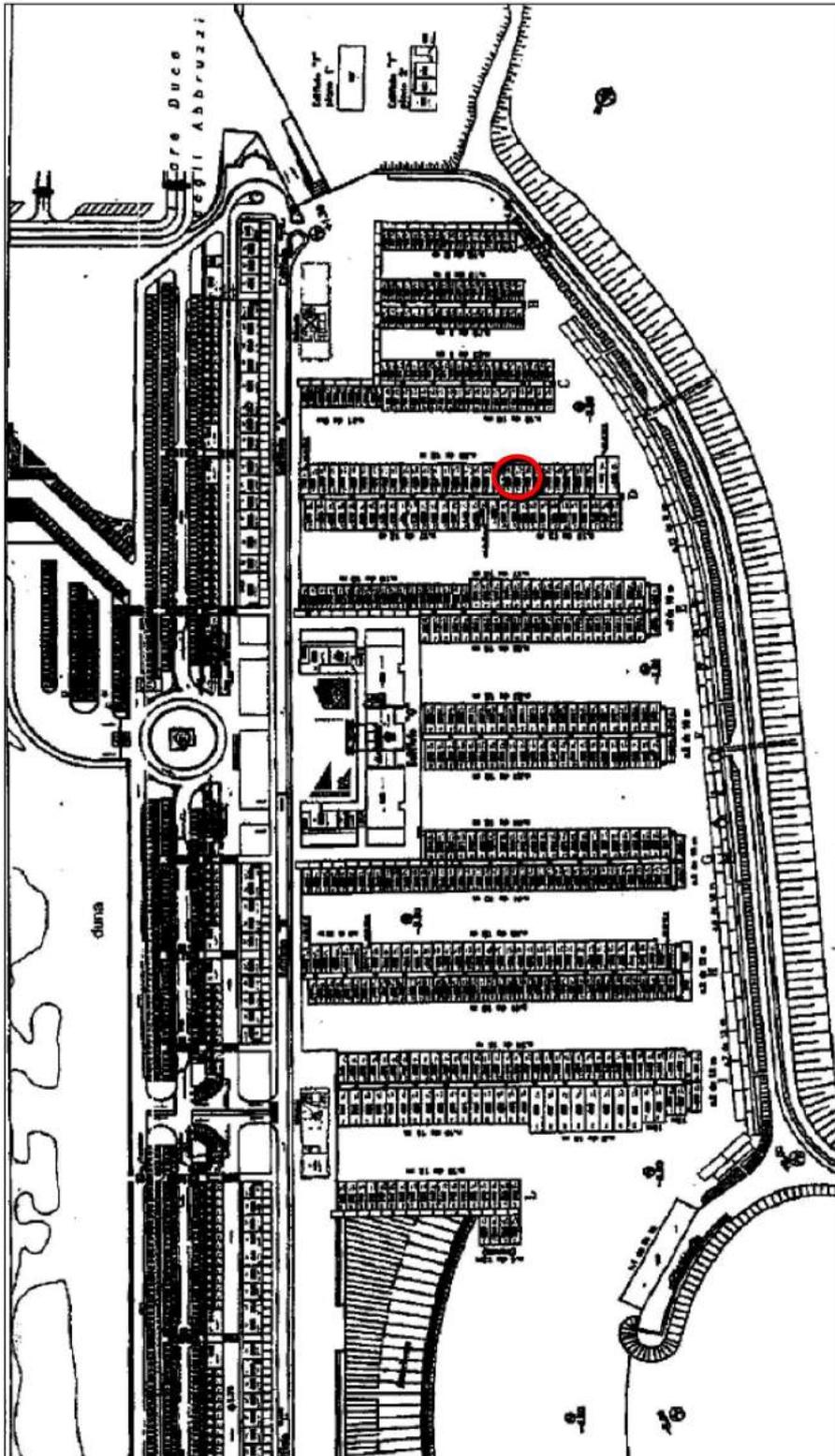
**MAPPA REGIONALE**



**MAPPA LOCALE**



PLANIMETRIA



**STRALCIO PLANIMETRICO**

STRALCIO PLANIMETRICO		
Distacco verso posto barca n. 160	Pontile D	Distacco verso posto barca n. 121
Distacco verso posto barca n. 157		Distacco verso posto barca n. 120
Distacco verso posto barca n. 156		<b>PB 119</b>
Distacco verso posto barca n. 155		Distacco verso posto barca n. 118

Posto Auto		
Distacco verso passaggio pedonale	1663	Distacco verso 1662

Foglio 1092  
Particella B1

Numero 1663 dell'unità identificata nella planimetria generale depositata al Catasto Fabbricati di Roma in data 23.05.2008 prot. n. 0699423

## SUPERFICI

Edificio / Unità	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda Mq	Superficie commerciale Mq	Posti n°	Commerciale (no posti auto) Mq
<b>Corpi di fabbrica</b>							
1	0	Vacant	Posto Barca (n. 119) (12 m x 3,85 m) Posto auto (n. 1663) (10 mq)	46	46	1	-
<b>Mq aree interne</b>				<b>46</b>	<b>46</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Aree esterne</b>							
<b>Mq aree esterne</b>				-	-	-	-
<b>Mcq Totali</b>				<b>46</b>	<b>46</b>	<b>1</b>	<b>-</b>



IF 1019430

**ROMA (RM)**

LUNGOMARE DUCA DEGLI ABRUZZI, 84

**Superfici**

Superficie lorda

46

Superficie commerciale

46

Superficie fondiaria

0

**Valore**

Metodo valutativo

COMPARATIVO / COMPARATIVE

Valore massimo

VALORE UNITARIO

COMPARATIVO / COMPARATIVE

Valore minimo

VALORE UNITARIO

Metodo valutativo

PRONTO REALIZZO

Valore

VALORE UNITARIO

Costo Ricostruzione a Nuovo

CRN

Valore

VALORE UNITARIO

TIPO D'ANALISI

DESK

ALLEGATI

x MAPPE

x FOTO

x SCHEDE CATASTALI

PROGETTO  
LEASINGDATA DI VALUTAZIONE  
11 ottobre 2016