

# TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA P.E. n. 696/2012 R.G.Es.

## **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLO STUDIO [REDACTED] PER CONTO DEL SIG. [REDACTED]**

(Udienza 05/05/2015)

### *Parte Procedente*

PROMOSSA DA: **UNICREDIT S.p.A.** (già Unicredit Corporate Banking S.p.A.), con sede sociale in Roma Via Alessandro Specchi, 16 e con Direzione Generale in Milano Piazza Cordusio P.I. n. 00348170101 e per essa **UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.** con sede in Verona, Piazzetta Monte n.1, società appartenente al Gruppo Bancario Unicredit- Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1 P.I. n. 02659940239 rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ([REDACTED]) con studio in [REDACTED], Via [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] in [REDACTED]

INTERVENUTI: [REDACTED] rappresentata e difesa dall' [REDACTED] e dall' [REDACTED] con domicilio eletto in [REDACTED] in via [REDACTED]

### *Esecutato*

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED], nato a [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. R. AUDINO

**STUDIO TECNICO**  
ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA  
via S. Agostino 1<sup>a</sup> trav. n. 12  
00032 Carpineto Romano (RM)  
C.F. CMPNMR69L48C858I  
P. I.V.A. 07918431003  
Email [am.campagna@archiworld.it](mailto:am.campagna@archiworld.it)  
Tel/Fax 069719478  
cell. 3471151317

<i>Udienza precedente</i>
03/06/2014



## RELAZIONE DI STIMA

CON LA PRESENTE, IN QUALITÀ DI CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, NOMINATA DAL TRIBUNALE DI VELLETRI, PER L'ESECUZIONE IN EPIGRAFE,

IN MERITO ALLE VS. OSSERVAZIONI, NOTIFICATE TRAMITE POSTA CERTIFICATA PEC IN DATA 20/04/2015 ORE 16:45 (DI CUI SI ALLEGA COPIA), SULL'ELABORATO PERITALE, REDATTO DALLA SCRIVENTE E DEPOSITATO IN TRIBUNALE IN DATA 22/05/2014,

relativamente agli immobili, oggetto di pignoramento e precisamente:

1. APPARTAMENTO SITO IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.502.
2. APPARTAMENTO SITO IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.503.
3. APPARTAMENTO SITO IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.504.
4. APPARTAMENTO SITO IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.505.
5. APPARTAMENTO SITO IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 192, SUB.506.
6. AREA DI CORTE PERTINENZIALE A FABBRICATO SITO IN LOC. COLLE SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 884.
7. ABITAZIONE IN VILLINI SITO IN VIA SAN GIUDICO, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 452, SUB.502, CAT. A/7.
8. FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO IN LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.49, P.LLA 452 SUB.503.
9. LOCALE ADIBITO A STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE SITO IN LOC. VALLE DEI GELSI, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.22, P.LLA 14, SUB.516, CAT. C/6.
10. LOCALE ADIBITO A NEGOZI E BOTTEGHE SITO IN LOC. VALLE DEI GELSI, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.22, P.LLA 14, SUB.504, CAT. C/1.
11. GARAGE O AUTORIMESSA SITO IN VIA CASILINA N.397, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.22, P.LLA 14, SUB.501.
12. LOCALE ADIBITO A MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO SITO IN LOC. VALLE DEI GELSI, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.510, CAT. C/2.

13. LOCALE ADIBITO A NEGOZI E BOTTEGHE SITO IN LOC. VALLE DEI GELSI, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.511, CAT. C/1.
14. ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO IN VIA S. ANNA N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.505.
15. ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO IN VIA S. ANNA N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.506.
16. ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO IN VIA S. ANNA N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.508.
17. ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO IN VIA S. ANNA N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.23, P.LLA 331, SUB.509.
18. TERRENO SITO IN LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, CENSITO AL N.C.T. AL FG.49, P.LLA 887.

Quote di proprietà: [REDACTED] 1/1

per i quali la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla definizione dei seguenti nove lotti:

### LOTTO 1

**ABITAZIONE IN VILLINO**, SITA IN VALMONTONE (RM), VIA SAN GIUDICO, POSTO AL PIANO T-1°-2°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 452, SUB.502

**FABBRICATO (AUTORIMESSA)**, SITO IN VALMONTONE (RM), IN LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 452, SUB.503

**TETTOIA IN LEGNO**, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.505.

**TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA**, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.502.

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (PORTICO)**, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.503.

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (MAGAZZINO)**, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.506.

**LOCALE MAGAZZINO**, SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 192, SUB.504.

Oltre n. 2 terreni circostanti:

**AREA DI CORTE PERTINENZIALE AL FABBRICATO** SITO IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 49, P.LLA 884, AREA URBANA . 17 MQ.

**TERRENO IN LOCALITA' COLLE SAN GIUDICO N.170, FOGLIO 49 PARTICELLA 887**



## LOTTO 2

LOCALE ADIBITO A STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA CASILINA (LOC. VALLE DEI GELSI), POSTO AL PIANO S1, INTERNO 1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 22, P.LLA 14, SUB.516

## LOTTO 3

LOCALE NEGOZIO/BOTTEGA, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA CASILINA (LOC. VALLE DEI GELSI), POSTO AL PIANO T., INTERNO 8, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 22, P.LLA 14, SUB. 504 OGGI SUB 524

## LOTTO 4

GARAGE O AUTORIMESSA, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA CASILINA N.137, POSTO AL PIANO S1, INTERNO A, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 22, P.LLA 14, SUB.501

## LOTTO 5

LOCALE MAGAZZINO, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.4 (LOC. VALLE DEI GELSI), POSTO AL PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.510, OGGI 513

## LOTTO 6

CANTINA, SITA IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.4 (LOC. VALLE DEI GELSI), POSTO AL PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.511

## LOTTO 7

UFFICIO, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.12 (N.10), POSTO AL PIANO 1°, INTERNO 3, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.506

UFFICIO, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.4 (N.10), POSTO AL PIANO 1°, INTERNO 2, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.508

OGGI FUSI IN UN UNICO UFFICIO

## LOTTO 8

APPARTAMENTO, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.8 (N.10), POSTO AL PIANO 2°, INTERNO 4, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.505

## LOTTO 9

APPARTAMENTO, SITO IN VALMONTONE (RM), IN VIA SANT'ANNA N.10, POSTO AL PIANO 2°, INTERNO 5, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 23, P.LLA 331, SUB.509

SI PRECISA QUANTO SEGUE.



Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione, ossia numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene da stimare.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta che obbliga l'acquirente/venditore e il rispettivo tecnico a stimare e a calcolare specifiche convenienze di ogni cespite.

Attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene, modificandone, nel bene e nel male, il valore intrinseco ed estrinseco. Trattasi di un lavoro "certosino" capace di indicare, per ogni singolo coefficiente di differenziazione, il grado di incidenza e, di conseguenza, il grado di autonomia individuale del dato in esame.

Il valore di stima può quindi differenziarsi dal valore di mercato (prezzo). Quest'ultimo, in quanto è una realtà storica indicante con quante unità monetarie un certo bene è stato scambiato, in un certo momento, su un certo mercato.

Il valore di stima si presuppone che possa verificarsi, il valore di mercato si è già verificato.

Alla base, quindi, di ogni percorso estimativo vi è il mercato. In sua assenza diventa impossibile formulare ogni valutazione economica.

Per essere credibile, ogni stima deve risultare sufficientemente attendibile, ovvero, nell'esprimere il giudizio economico occorre escludere ogni riflessione soggettiva. Occorre, in altre parole, porsi al problema come soggetto "sopra le parti" non influenzato quindi da opinioni personali e/o riflessioni affettive.

Come appare ovvio, l'obiettività del giudizio di stima equivale a concetto di imparzialità.

Detto questo, occorre comunque precisare che ogni percorso estimativo risulta condizionato dai fatti posti alla base del giudizio (MOTIVAZIONE DEL PERCORSO), dagli oggetti di stima e dal momento in cui la stima viene compiuta. Ogni percorso valutativo risulta quindi idoneo ad un unico momento. Il variare di una sola delle condizioni che determinarono la stima iniziale impone una nuova valutazione.

Tali condizionamenti determinano la fisionomia della stima e in ultima analisi il valore economico risultante. Il giudizio di stima, ancorché generalmente valido, risulta essenzialmente personale. Proprio perché valutazione e non prezzo, è credibile che un determinato numero di periti chiamati a stimare un unico immobile determini diverse valutazioni economiche che, al di fuori di errori grossolani, si disporranno tutti all'interno di un'alea di circa il 10%.

Per determinare un valore occorre sviluppare un processo estimativo essenzialmente riconducibile a sei fasi:



- comprensione delle motivazioni di stima;
- individuazione dell'aspetto economico prevalente;
- ricerca del procedimento estimativo;
- individuazione degli elementi di stima;
- sviluppo della stima e determinazione del valore;
- conclusioni e riflessioni.

Capire le motivazioni per cui si procede ad una stima risulta fondamentale al fine di applicare in seguito un preciso e appropriato procedimento estimativo. La stima di un bene deve concretizzarsi in un giudizio di valore possibilmente accettato e valido per chiunque.

Questo significa che l'estimatore deve prendere in esame il bene da stimare nel modo più obiettivo possibile, in condizioni quindi di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, quella che alcuni grandi istituti definiscono comunemente come la "Teoria dell'Ordinarietà".

Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi *borsini immobiliari* tutti i coefficienti necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene da stimare, ossia i cosiddetti coefficienti di differenziazione, che altro non sono che numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, affermando il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite" ovvero ogni immobile, come ogni singola persona, è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

Nel tempo i coefficienti di differenziazione tendono ad assumere valori diversi. Le variabili che incidono su tale trasformazione sono moltissime. Come già evidenziato, il valore dei beni risulta determinato anche da influenze estrinseche al cespite stesso. Condizioni macroeconomiche o finanziarie possono, anche nel breve periodo, mutare profondamente le modalità di approccio e di valutazione dei beni.

Più semplicemente, il valore complessivo attribuito ai beni è anche frutto del mutare della società, dei gusti e delle necessità espresse dalla medesima. Difficile quindi stabilire un coefficiente di differenziazione che risulti fisso e invariabile nel tempo.

Con riferimento alla presente relazione occorre evidenziare come ogni valutazione, benché metodologicamente corretta, risulti essenzialmente connessa al momento storico attuale.

Il coefficiente di differenziazione è quindi solo uno dei molti metodi capaci di individuare ed evidenziare le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni.

Per quanto sopra premesso, appare ovvio sottolineare, ancora una volta, la profonda necessità di ricorrere a quotazioni immobiliari riferite, il più possibile, alla microzona catastale o addirittura alla via o strada oggetto di analisi.

ALTRESÌ SI SPECIFICA, COMUNQUE, CHE I VALORI CONTENUTI NELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O DEL BORSINO IMMOBILIARI O DI ALTRI ISTITUTI SIMILARI:



- NON POSSONO INTENDERSI SOSTITUTIVI DELLA "STIMA", MA SOLTANTO DI AUSILIO ALLA STESSA;
- SONO RIFERITI ALL'ORDINARIETÀ DEGLI IMMOBILI ED, IN PARTICOLARE, ALLO STATO CONSERVATIVO PREVALENTE NELLA ZONA OMOGENEA;

IL TUTTO DEVE ESSERE ACCOMPAGNATO DA UNA VALUTAZIONE DEL TECNICO CHE, ATTRAVERSO LA PROPRIA ESPERIENZA, LE OPPORTUNE RICERCHE, LE OPPORTUNE ANALISI, GLI OPPORTUNI CONFRONTI GIUNGE AD UNA VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.

////////////////////////////////////

LA SCRIVENTE INOLTRE PRECISA CHE AI FINI DEL VALORE DI MERCATO DA CONSIDERARE PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, HA RITENUTO OPPORTUNO PRENDERE IN CONSIDERAZIONE LE QUOTAZIONI INMOBILIARI DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE, IN QUANTO TALE ENTE NELLA REDAZIONE DI TALI VALORI, COLLABORA CON I SEGUENTI ENTI ED ISTITUZIONI, PERTANTO RISULTANO ABBASTANZA AFFIDABILI:

Allo stato attuale tali rapporti sono stati siglati con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari
- Assilea - Associazione Italiana Leasing

Sono inoltre stati siglati accordi di collaborazione finalizzati allo studio e alla conoscenza del mercato immobiliare, con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici:

- Nomisma
- Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne
- Tecnoborsa
- Cresme
- Istat
- Econpubblica - Università Bocconi
- Banca d'Italia



## NOTA BENE

L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI) AI FINI DELLA INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTAZIONI DEGLI IMMOBILI NEI VARI SEGMENTI, SUDDIVIDE IL TERRITORIO IN FASCE E ZONE TERRITORIALI. PRECISAMENTE

### CENTRALE

Porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio.

### SEMICENTRALE

Porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture. Presuppone la presenza della centrale e della periferia, così come definita essendo intermedia tra queste due.

### PERIFERICA

Porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato.

### SUBURBANA

Porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'aggregato urbano del comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale.

### RURALE

Porzione di territorio comunale dove l'attività prevalente è quella agricola con edificazione di carattere rurale o dove l'edificazione è quasi o del tutto assente. Individua, comunque, la rimanente parte del territorio comunale non compresa nelle fasce in cui risulta suddiviso ed è delimitata dal confine amministrativo del comune.

A SEGUITO DI CIO' LA SCRIVENTE, NELLA REDAZIONE DELLA CTU, GIA' AGLI ATTI, HA RITENUTO OPPORTUNO CONSIDERARE:

LOCALITA' COLLE SAN GIUDICO	FASCIA SUBURBANA/ESPANSIONE
VIA CASILINA	CENTRALE/CENTRO STORICO
VIA SANT'ANNA	CENTRALE/CENTRO STORICO





## PREMESSA

Prima di procedere all'analisi dei criteri che hanno portato la scrivente all'utilizzo di alcuni coefficienti di differenziazione piuttosto che altri, si precisa che in riferimento alla prima nota di contestazione da parte dello Studio Legale Alessandrini:

*....la CTU afferma di aver desunto i valori da indagini svolte presso le Agenzie Immobiliari della zona.....*

la scrivente fa notare che a pag. 50 della CTU, già agli atti (ma riferibile a tutti e nove i lotti oggetto della relazione), si dichiara che *le informazioni necessarie alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima, siano state desunte da diverse fonti e non solo presso le Agenzie Immobiliari locali*. Infatti la scrivente nella relazione agli atti, scrive:

*Le fonti di informazione prese in considerazione sono:*

*Agenzia del Territorio – Valmontone  
Ufficio Tecnico di Valmontone  
Agenzie Immobiliari locali  
Borsa Immobiliare di Roma  
Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma*

e non solo le Agenzie Immobiliari della zona, come affermato dallo Studio Legale  anche se, occorre riconoscere, che esse, sono lo specchio dell'andamento del mercato immobiliare nel periodo storico in cui viene redatta la relazione di stima, pertanto non possiamo non tenerne conto.



**LOTTO 1**

**ABITAZIONE IN VILLINO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 452, SUB 502  
**AUTORIMESSA** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 452, SUB 503  
**TETTOIA** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 505  
**TETTOIA** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 502  
**PORTICO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 503  
**LOCALE MAGAZZINO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 506  
**LOCALE MAGAZZINO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 192, SUB 504  
**AREA DI CORTE PERTINEZIALE** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 884  
**TERRENO** - censito al N.C.E.U. al FG.49, P.LLA 887

**IMMOBILI SITI IN VALMONTONE (RM), LOC. COLLE SAN GIUDICO N.170**

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1 ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione residenziale, siti nella FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE, varia da un minimo di 1.200,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come valore di mercato medio il valore di 1.500,00 €/mq.

Per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti correttivi, tenendo presente l'Allegato 1 del Manuale di consulenza immobiliare Ed. Gruppo 24 ore (di cui si allega la tabella) considerando che l'immobile principale è stato realizzato nel 1962 e che lo stato di fatto è risultato discreto, mentre gli altri immobili facenti parte sempre del lotto 1 si presentano in corso di costruzione ed in condizioni conservative scarse, la scrivente avrebbe dovuto prendere in considerazione il coefficiente della colonna n. 3 (stato mediocre):

<b>Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi</b> (moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zona corrispondenti)				
<b>Età e qualità dell'edificio</b>	<b>Stato ottimo</b>	<b>Stato buono</b>	<b>Stato mediocre</b>	<b>Stato pessimo</b>
<b>Edificio nuovo</b>				
lusso	1.10	-	-	-
signorile	1.05	-	-	-
medio	1.00	-	-	-
popolare	0.90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>Edificio recentissimo</b>				
lusso	0.95	0.90	0.85	-
signorile	0.90	0.85	0.80	-
medio	0.85	0.80	0.75	-
popolare	0.80	0.75	0.70	-
ultrapopolare	-	-	-	-

<b>10-20 anni</b>				
lusso	0.90	0.85	0.80	-
signorile	0.85	0.80	0.75	-
medio	0.80	0.75	0.70	-
popolare	0.75	0.70	0.65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>21-40 anni</b>				
lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
medio	0.75	0.70	0.65	0.55
popolare	0.70	0.65	0.60	0.50
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>41-60 anni</b>				
lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
medio	0.70	0.65	0.60	0.50
popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
ultrapopolare	-	-	-	-
<b>oltre 60 anni</b>				
lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
medio	0.65	0.60	0.55	0.45
popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35

Ma proprio per non deprezzare troppo l'immobile, in oggetto, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di età**                                      **0,85**  
**Coefficiente di rifiniture**                                      **0,85**

Quindi

$$0,85 \times 0,85 = 0,7225$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € 1.500,00 €/mq

Pertanto:

Sup. Commerciale **VILLINO con LOCALI ACCESSORI e TERRENO CIRCOSTANTE**

$$\text{mq } 378 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 567.000,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**, abbiamo:

$$567.000,00 \times 0,7225 = \text{€ } \underline{\underline{409.657,50}}$$



### **STIMA ANALITICA**

Tenendo presente che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € **12.000,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 12.000,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 12.000,00 \times 0,20 = € 2.400,00$$

$$R - S = € 12.000,00 - € 2.400,00 = 9.600,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$9.600,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 320.000,00$$

**L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, HA UN VALORE COMMERCIALE PARI A € 320.000,00.**

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (409.657,50 + 320.000,00) : 2 = € 364.828,75$$

**In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:**

Completamento Domanda in Sanatoria presso il Comune di Valmontone, per le opere realizzate senza aver richiesto il titolo abilitativo, previo pagamento:

- a) eventuale verifica della oblazione, del costo di costruzione, dei diritti di segreteria, dei diritti di istruttoria, degli oneri di urbanizzazione
- b) integrazione delle pratiche edilizie
- c) dei Certificati di Idoneità statico/sismica
- d) eventuale demolizione
- e) salvo altro

Considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, per il completamento della domanda di sanatoria, possano essere pari a circa € 40.000,00 avremo:

$$€ 364.828,75 \text{ (valore dell'immobile)} - € 40.000,00 \text{ (detrazione)} = € 324.828,75$$

**arrotondabile ad € 325.000,00**



NB. Se la scrivente avesse dovuto prendere in considerazione il suggerimento dello Studio Legale Alessandrini e quindi prendere a riferimento i dati con caratteri di ufficialità, avremo:

PER LA STIMA COMPARATIVA:

considerando come valore di mercato il valore medio 1.500,00 €/mq (€ 1.250,00+1.800,00/2) valido per questa zona, avremo

STIMA ESEGUITA CON VALORE DI MERCATO DESUNTO DALL'OMI,  
PERTANTO CON UN GRADO DI UFFICIALITA'

Applicando il **coefficiente di deprezzamento** della tabella, di cui in precedenza

$$567.000,00 \times 0,60 = \underline{\underline{\text{€ } 340.200,00}}$$

PER LA STIMA ANALITICA:

L'interrogazione della Banca dati della Agenzia delle Entrate non ha prodotto alcun risultato per il Valore di locazione medio, mentre l'interrogazione del BIR ha indicato come valore di locazione per la II fascia un valore di € 4,00 per la destinazione residenziale, pertanto

$$\text{MQ } 378 \times 4,00 \text{ €/mq al mese} \times 12 \text{ mesi} = 10.886,40 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$10.886,40 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 8.709,12$$

$$\text{€ } 8.709,12 : 0,030 = \underline{\underline{\text{€ } 290.304,00}}$$

Mediando detto valore con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo otteniamo:

$$\text{€ } (340.200,00 + 290.304,00) : 2 = \text{€ } 315.252,00$$

Sottraendo le spese da sostenere per il Completamento Domanda in Sanatoria presso il Comune di Valmontone, per le opere realizzate senza aver richiesto il titolo abilitativo, avremo:

$$\text{€ } 315.252,00 \text{ (valore dell'immobile)} - \text{€ } 40.000,00 \text{ (detrazione)} = \text{€ } 275.252,00$$

QUINDI UN VALORE INFERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 325.000,00.

**NB. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE AI SENSI DEL DPR n. 138 DEL 23 marzo 1998, NONCHE' LA NORMA UNI 10750 IL COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO 1,6 (COME INDICATO NELLA NOTA DELLO STUDIO LEGALE [REDACTED] PAG. 12 DELLA RELAZIONE DELL'ING. [REDACTED]) NON RISULTA.**

**ALTRESI' SI PRECISA CHE, PER QUANTO RIGUARDA IL PREZZO MEDIO UNITARIO, NON PUO' ESSERE PRESO A RIFERIMENTO IL VALORE DI MERCATO PIU' ALTO (1.800,00 €/MQ PER LE ABITAZIONI FASCIA/ZONA**

SUBURBANA/ESPANSIONE), MA E' OPPORTUNO PRENDERE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE DI MERCATO MEDIO TRA IL VALORE MINIMO ED IL VALORE MASSIMO PER LA FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE DOVE IL VALORE DI MERCATO, PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, VARIA DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.800,00 €/MQ, ESSENDO PRESENTE NELLA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IL VALORE DI MERCATO PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI QUESTA ZONA.

NB. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE I PREZZI DI VALORE MEDI PRESI A RIFERIMENTO DALLA RELAZIONE DELL'ING. [REDACTED] (PAG. 10) ALLEGATA ALLA NOTA DELLO STUDIO LEGALE [REDACTED], SONO RIFERITI AL CENTRO STORICO, INDICANDO COME VALORE DI MERCATO MINIMO 1.250,00 €/mq; IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO, RIFERISCE L'ING. BUSCA, "CHE L'IMMOBILE E' SITO IN ZONA AGRICOLA E CHE L'AGENZIA DELLE ENTRATE NON FORNISCE ALCUNA INDICAZIONE CIRCA LA VARIABILITA' DEI VALORI UNITARI PER QUESTA ZONA, SI PRENDE IN RIFERIMENTO IL VALORE DI MERCATO DI 1.100,00 €/mq".

SI FA NOTARE INOLTRE CHE:

- COLLE SAN GIUDICO E' UNA ZONA AGRICOLA LONTANA DAL CENTRO STORICO, PER LA QUALE ZONA I VALORI DA PRENDERE IN RIFERIMENTO, SECONDO LE QUOTAZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE VARIANO DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ FINO AD UN MASSIMO DI 1.700,00
- NON SI COMPRENDE, INFATTI, LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PARI AD 1.250,00 €/MQ PRESA A RIFERIMENTO DALL'ING. BUSCA PER POI UTILIZZARE IL VALORE DI MERCATO PARI A 1.100,00 €/MQ
- NON SI COMPRENDE LA DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO PARI A 1,60 PRESA A RIFERIMENTO DALL'ING. BUSCA

SECONDO LA SCRIVENTE SAREBBE STATO PIU' OPPORTUNO PRENDERE A RIFERIMENTO LA FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE, PIU' ASSIMILABILE ALLA ZONA DOVE E' SITO L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DOVE IL VALORE DI MERCATO VARIA DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ FINO AD UN MASSIMO DI 1.800,00 €/MQ DETERMINANDO UN VALORE DI MERCATO MEDIO PARI A 1.500,00 €/MQ.

LA CTU CONFERMA QUANTO AGLI ATTI

**LOTTO 2**  
**LOCALE AUTORIMESSA, PIANO S1 – INTERNO 1**  
 sito in VALMONTONE (RM), VIA CASILINA (LOC. VALLE DEI GELSI)  
 censito al N.C.E.U. al FG.22, P.LLA 14, SUB 516

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1 non ha prodotto alcun risultato per questa tipologia di immobili, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere a riferimento il valore di mercato suggerito dal BIR (Borsa Immobiliare di Roma – Periodo luglio/ottobre 2014) che indica come prezzo medio unitario un valore che **varia da un minimo di 700,00 €/mq fino ad un massimo di 1.100,00 €/mq determinando un valore medio di 900,00 €/mq.**

Per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti correttivi, tenendo presente l'Allegato 1 del Manuale di consulenza immobiliare Ed. Gruppo 24 ore (di cui si allega la tabella) considerando che l'immobile è stato realizzato nel 1974 e che lo stato di fatto è risultato discreto la scrivente ha preso in considerazione i coefficienti della colonna n. 3:

<b>Coeff. per box</b>			
	Zone con impossibilità di parcheggio su suolo pubblico	Zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	Zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico
<b>Piano terra e 1° piano interrato</b>	1.60-1.80	1.30-1.60	<b>0.75-1.00</b>
Piani inferiori al 1° interrato	1.40-1.50	1.00-1.25	0.75-0.90
<i>Variabilità dei coeff. in funzione della facilità di accesso e di manovra, della rarità dei parcheggi in zona, dell'importanza del Comune</i>			

La scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i coefficienti della terza colonna in quanto nelle immediate vicinanze c'è un enorme parcheggio, e fare la media (pari a 0,875) con arrotondamento per eccesso, sempre per non svalutare troppo l'immobile in oggetto:

**Coefficiente di età** **0,90**  
**Coefficiente di rifiniture** **0,90**

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento**, abbiamo:

$$0,90 \times 0,90 = 0,81$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 900,00 €/mq**



Pertanto:

Sup. Commerciale dell'AUTORIMESSA al piano S1:

$$\text{mq } 29 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.100,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**, abbiamo:

$$26.100,00 \times 0,81 = \underline{\underline{\text{€ } 21.141,00}}$$

### **STIMA ANALITICA**

Tenendo presente che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 600,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = \text{€ } 600,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 600,00 \times 0,20 = \text{€ } 120,00$$

$$R - S = \text{€ } 600,00 - \text{€ } 120,00 = 480,00 \text{ (canone netto)}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$                       ove  $r = 0,030$

$$480,00 \text{ (canone netto)} : 0,030 = \text{€ } 16.000,00$$

**L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 16.000,00.**

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$\text{€ } (21.141,00 + 16.000,00) : 2 = \text{€ } 18.570,50$$

arrotondabile ad **€ 18.000,00**



NB. Se la scrivente avesse dovuto prendere in considerazione il suggerimento dello Studio Legale [redacted] e quindi prendere a riferimento i dati con caratteri di ufficialità, avremo:

PER LA STIMA COMPARATIVA:

STIMA ESEGUITA CON VALORE DI MERCATO DESUNTO DAL BIR,  
PERTANTO CON UN GRADO DI UFFICIALITA'

PER LA STIMA ANALITICA:

Considerando che OMI, BIR e NOMISMA non hanno indicato nessun valore per il canone di locazione si ritiene opportuno raggugliare la superficie da valutare:

Sup. Mq x Coeff. di ragguglio = SUP. COMM. DA VALUTARE

$$\text{MQ } 29 \times 25\% = \text{MQ } 7,25$$

Sup. Comm. x Valore di locazione medio per la destinazione residenziale di questa zona (min. 4 max 5,80) suggerito dall'OMI

$$\text{MQ } 7,25 \times 4,90 \text{ €/mq al mese} = \text{€ } 35,52 \times 12 \text{ mesi} = 426,30 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$426,30 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 341,04$$

$$\text{€ } 341,04 : 0,030 = \text{€ } 11.368,00$$

Mediando detto valore con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo otteniamo:

$$\text{€ } (21.141,00 + 11.368,00) : 2 = \text{€ } 16.254,40$$

QUINDI UN VALORE INFERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 18.000,00.

////////////////////////////////////

NB. Se la scrivente avesse dovuto prendere in considerazione il suggerimento dello Studio Legale [redacted] e quindi applicare il coefficiente 0,7 per raggugliare la superficie dell'autorimessa a quella dell'abitazione, avremo

PER LA STIMA COMPARATIVA:

$$\text{SUP. MQ } 29 \times 0,7 = \text{MQ } 20,3$$



pertanto

$$\text{MQ } 20,3 \times \text{€ } 1.450,00 = \text{€ } 29.435,00 \times 0,875 = \underline{\text{€ } 25.755,62}$$

PER LA STIMA ANALITICA:

$$\text{MQ } 20,3 \times 4,90 \text{ €/mq al mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.193,64 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$1.193,64 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 954,91$$

$$\text{€ } 954,91 : 0,030 = \underline{\text{€ } 31.830,40}$$

Mediando detto valore con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$\text{€ } (25.755,62 + 31.830,40) : 2 = \text{€ } 28.793,01$$

QUINDI UN VALORE MAGGIORE DI QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 18.000,00 MA INAPPLICABILE.

**NB. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE AI SENSI DEL DPR n. 138 DEL 23 marzo 1998, NONCHE' LA NORMA UNI 10750 IL COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO NON E' 0,7 (COME INDICATO NELLA NOTA DELLO STUDIO LEGALE ██████████, PAG. 11 DELLA RELAZIONE DELL'ING. BUSCA) MA RISULTA ESSERE PARI AL 25% DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE, QUALORA NON COMUNICANTE.**

**ALTRESI' SI PRECISA CHE, PER QUANTO RIGUARDA IL PREZZO MEDIO UNITARIO, NON PUO' ESSERE PRESO A RIFERIMENTO IL VALORE DI MERCATO PIU' ALTO (1.800,00 €/MQ PER LE ABITAZIONI FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE), MA E' OPPORTUNO PRENDERE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE DI MERCATO MEDIO TRA IL VALORE MINIMO ED IL VALORE MASSIMO PER LA FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO IN QUANTO PIU' ASSIMILABILE ALLA ZONA DOVE E' SITO L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DOVE IL VALORE DI MERCATO PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE VARIA DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.700,00 €/MQ.**

**LA CTU CONFERMA QUANTO AGLI ATTI**



**LOTTO 3**  
**LOCALE NEGOZIO, PIANO T – INTERNO 8**  
 sito in VALMONTONE (RM), VIA CASILINA LOC. VALLE DEI GELSI  
 censito al N.C.E.U. al FG.22, P.LLA 14, SUB 504

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

La scrivente nella relazione agli atti ha ritenuto opportuno prendere come prezzo medio unitario, un valore che varia da un minimo di 1.300,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq, determinando un valore medio pari a 1.550,00 €/mq.

Mentre, dall'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1 si rileva che il prezzo medio unitario, per immobili simili (FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO), varia da un minimo di 1.250,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq, determinando un valore medio pari a 1.525,00 €/mq.

Per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti correttivi, tenendo presente l'Allegato 1 del Manuale di consulenza immobiliare Ed. Gruppo 24 ore (di cui si allega la tabella) considerando che l'immobile è stato realizzato nel 1974 e che lo stato di fatto è risultato discreto la scrivente avrebbe dovuto prendere in considerazione i coefficienti della colonna n. 3:

<b>Coefficienti di età, qualità e stato PER NEGOZI</b>				
Età e qualità dell'edificio	Stato			
	Ottimo	Buono	mediocre	pessimo
<i>1 – 9 anni</i>				
signorile	1.00	0.95	0.90	-
non signorile	0.95	0.90	0.85	-
<i>10 – 40 anni</i>				
signorile	0.90	0.85	0.80	-
non signorile	0.85	0.80	0.75	-
<i>41 – 60 anni</i>				
signorile	0.85	0.80	0.75	0.50
non signorile	0.80	0.75	0.70	0.50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0.80	0.75	0.70	0.50
non signorile	0.75	0.70	0.65	0.50

La scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i coefficienti qui di seguito riportati, sempre per non svalutare troppo l'immobile in oggetto:

Coefficiente di età 0,90  
 Coefficiente di rifiniture 0,85

**Determinazione del coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,90 \times 0,85 = 0,765$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € 1.550,00 €/mq

Pertanto:

Sup. Commerciale **NEGOZIO al piano terra:**

$$\text{mq } 35 \times 1.550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.250,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**, abbiamo:

$$54.250,00 \times 0,765 = \underline{\underline{\text{€ } 41.501,25}}$$

### **STIMA ANALITICA**

Tenendo presente che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € **3.600,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = \text{€ } 3.600,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 3.600,00 \times 0,20 = \text{€ } 720,00$$

$$R - S = \text{€ } 3.600,00 - \text{€ } 720,00 = 2.880,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$2.880,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = \text{€ } 96.000,00$$

**L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 96.000,00.**

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$\text{€ } (41.501,25 + 96.000,00) : 2 = \text{€ } 68.750,62$$



In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda in Sanatoria presso il Comune di Valmontone, per le opere realizzate senza aver richiesto il titolo abilitativo, previo pagamento:

- a) della oblazione, del costo di costruzione, dei diritti di segreteria, dei diritti di istruttoria
- b) del rilascio del N.O. per il Vincolo Idrogeologico
- c) del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica
- d) del Certificato di Idoneità statico/sismica
- e) salvo altro

Considerando che le eventuali spese da sostenere, per il completamento della domanda di sanatoria, possano essere pari a circa € 10.000,00 avremo:

€ 68.750,62 (valore dell'immobile) - € 10.000,00 (detrazione) = € 58.750,62

arrotondabile ad **€ 58.000,00**

NB. Se la scrivente avesse dovuto prendere in considerazione il suggerimento dello Studio Legale Alessandrini e quindi prendere a riferimento i dati con caratteri di ufficialità, avremo:

PER LA STIMA COMPARATIVA:

considerando come valore di mercato il valore medio 1.525,00 €/mq (€ 1.250,00+1.800,00/2) valido per questa zona, avremo

SUP. MQ 35 x 1.525,00 €/mq = € 53.375,00

Applicando il **coefficiente di deprezzamento** della tabella, di cui in precedenza

53.375,00 x 0,75 = € 40.031,25

PER LA STIMA ANALITICA:

Sup. Comm. x Valore di locazione medio per la destinazione residenziale di questa zona (min. 7,3 max 10,50)

MQ 35 x 8,90 €/mq al mese x 12 mesi = 3.738,00 €/anno



Pertanto:

$3.738,00 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 2.990,40$

$\text{€ } 2.990,40 : 0,030 = \text{€ } 99.680,00$

Mediando detto valore con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo otteniamo:

$\text{€ } (40.031,25 + 99.680,00) : 2 = \text{€ } 69.855,62$

Sottraendo le spese da sostenere per il Completamento Domanda in Sanatoria presso il Comune di Valmontone, per le opere realizzate senza aver richiesto il titolo abilitativo, avremo:

$\text{€ } 69.855,62 \text{ (valore dell'immobile)} - \text{€ } 10.000,00 \text{ (detrazione)} = \text{€ } 59.855,62$

QUINDI UN VALORE POCO SUPERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 58.000,00.

////////////////////////////////////

NB. Se la scrivente avesse dovuto prendere in considerazione il suggerimento dello Studio Legale [redacted], avremo

PER LA STIMA COMPARATIVA:

NON APPLICABILE IN QUANTO IL VALORE DI MERCATO PRESO A RIFERIMENTO SI NON HA UN GRADO DI UFFICIALITA'

PER LA STIMA ANALITICA:

NON APPLICABILE IN QUANTO IL VALORE DI MERCATO PRESO A RIFERIMENTO SI NON HA UN GRADO DI UFFICIALITA'

**NB. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE AI SENSI DEL DPR n. 138 DEL 23 marzo 1998, NONCHE' LA NORMA UNI 10750 IL COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO 1,6 (COME INDICATO NELLA NOTA DELLO STUDIO LEGALE [redacted] PAG. 12 DELLA RELAZIONE DELL'ING. [redacted]) NON RISULTA.**



ALTRESI' SI PRECISA CHE, PER QUANTO RIGUARDA IL PREZZO MEDIO UNITARIO, NON PUO' ESSERE PRESO A RIFERIMENTO IL VALORE DI MERCATO PIU' ALTO (1.800,00 €/MQ PER LE ABITAZIONI FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE), MA E' OPPORTUNO PRENDERE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE DI MERCATO MEDIO TRA IL VALORE MINIMO ED IL VALORE MASSIMO PER LA FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO DOVE IL VALORE DI MERCATO, PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE, VARIA DA UN MINIMO DI 1.250,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.800,00 €/MQ, ESSENDO PRESENTE NELLA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IL VALORE DI MERCATO PER LA DESTINAZIONE COMMERCIALE DI QUESTA ZONA.

LA CTU CONFERMA QUANTO AGLI ATTI



**LOTTO 4**  
**GARAGE O AUTORIMESSA, P. S1 – INTERNO "A"**  
 sito in VALMONTONE (RM), VIA CASILINA N.137  
 censito al N.C.E.U. al FG.22, P.LLA 14, SUB 501

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1 non ha prodotto alcun risultato per questa tipologia di immobili, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere a riferimento il valore di mercato suggerito dal BIR (Borsa Immobiliare di Roma – Periodo luglio/ottobre 2014) che indica come prezzo medio unitario un valore che varia da un minimo di 700,00 €/mq fino ad un massimo di 1.100,00 €/mq determinando un valore medio di 900,00 €/mq.

Per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti correttivi, tenendo presente l'Allegato 1 del Manuale di consulenza immobiliare Ed. Gruppo 24 ore (di cui si allega la tabella) considerando che l'immobile è stato realizzato nel 1974 e che lo stato di fatto è risultato buono la scrivente ha preso in considerazione i coefficienti della colonna n. 3:

<b>Coeff. per box</b>			
	Zone con impossibilità di parcheggio su suolo pubblico	Zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	Zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico
<b>Piano terra e 1° piano interrato</b>	1.60-1.80	1.30-1.60	<b>0.75-1.00</b>
Piani inferiori al 1° interrato	1.40-1.50	1.00-1.25	0.75-0.90
<i>Variabilità dei coeff. in funzione della facilità di accesso e di manovra, della rarità dei parcheggi in zona, dell'importanza del Comune</i>			

la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i coefficienti della terza colonna in quanto nelle immediate vicinanze c'è un enorme parcheggio, e fare la media (pari a 0,875) con arrotondamento per eccesso, sempre per non svalutare troppo l'immobile in oggetto:

Coefficiente di età 0,90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

0,90

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € 900,00 €/mq



Pertanto:

Sup. Commerciale dell'autorimessa al piano S1:

$$\text{mq } 102 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 91.800,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**, abbiamo:

$$91.800,00 \times 0,90 = \underline{\underline{\text{€ } 74.350,00}}$$

### **STIMA ANALITICA**

Tenendo presente che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € **1.200,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = \text{€ } 1.200,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 1.200,00 \times 0,20 = \text{€ } 240,00$$

$$R - S = \text{€ } 1.200,00 - \text{€ } 240,00 = 960,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$960,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = \text{€ } 32.000,00$$

**L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 32.000,00.**

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$\text{€ } (74.350,00 + 32.000,00) : 2 = \text{€ } 53.175,00$$

arrotondabile ad **€ 53.000,00**



NB. Se la scrivente avesse dovuto prendere in considerazione il suggerimento dello Studio Legale [redacted] e quindi prendere a riferimento i dati con caratteri di ufficialità, avremo:

PER LA STIMA COMPARATIVA:

STIMA ESEGUITA CON VALORE DI MERCATO DESUNTO DAL BIR,  
PERTANTO CON UN GRADO DI UFFICIALITA'

PER LA STIMA ANALITICA:

Considerando che OMI, BIR e NOMISMA non hanno indicato nessun valore per il canone di locazione si ritiene opportuno ragguagliare la superficie da valutare:

Sup. Mq x Coeff. di ragguaglio = SUP. COMM. DA VALUTARE

$$\text{MQ } 102 \times 25\% = \text{MQ } 25,50$$

Sup. Comm. x Valore di locazione medio per la destinazione residenziale di questa zona (min. 4 max 5,80) suggerito dall'OMI

$$\text{MQ } 25,50 \times 4,90 \text{ €/mq al mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.499,40 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$1.499,40 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 1.199,52$$

$$\text{€ } 1.199,52 : 0,030 = \text{€ } 39.984,00$$

Mediando detto valore con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$\text{€ } (74.350,00 + 39.984,00) : 2 = \text{€ } 57.167,00$$

QUINDI UN VALORE POCO SUPERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 53.000,00.

////////////////////////////////////

NB. Se la scrivente avesse dovuto prendere in considerazione il suggerimento dello Studio Legale Alessandrini e quindi applicare il coefficiente 0,7 per ragguagliare la superficie dell'autorimessa a quella dell'abitazione, avremo

PER LA STIMA COMPARATIVA:

$$\text{SUP. MQ } 102 \times 0,7 = \text{MQ } 71,40$$



pertanto

$$MQ 71,40 \times \text{€ } 1.450,00 \times 0,875 = \underline{\text{€ } 90.588,75}$$

PER LA STIMA ANALITICA:

$$MQ 71,40 \times 4,90 \text{ €/mq al mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.198,32 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$4.198,32 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 3.358,66$$

$$\text{€ } 3.358,66 : 0,030 = \underline{\text{€ } 111.955,20}$$

Mediando detto valore con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$\text{€ } (90.588,75 + 111.955,20) : 2 = \text{€ } 101.271,97$$

QUINDI UN VALORE MAGGIORE DI QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 53.000,00.

**NB. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE AI SENSI DEL DPR n. 138 DEL 23 marzo 1998, NONCHE' LA NORMA UNI 10750 IL COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO NON E' 0,7 (COME INDICATO NELLA NOTA DELLO STUDIO LEGALE [REDACTED] PAG. 13 DELLA RELAZIONE DELL'ING. [REDACTED]) MA RISULTA ESSERE PARI AL 25% DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE, QUALORA NON COMUNICANTE.**

**ALTRESI' SI PRECISA CHE, PER QUANTO RIGUARDA IL PREZZO MEDIO UNITARIO, NON PUO' ESSERE PRESO A RIFERIMENTO IL VALORE DI MERCATO PIU' ALTO (1.800,00 €/MQ PER LE ABITAZIONI FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE), MA E' OPPORTUNO PRENDERE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE DI MERCATO MEDIO TRA IL VALORE MINIMO ED IL VALORE MASSIMO PER LA FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO, DOVE IL VALORE DI MERCATO, PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, VARIA DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.700,00 €/MQ, IN QUANTO PIU' ASSIMILABILE ALLA ZONA DOVE E' SITO L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

**LA CTU CONFERMA QUANTO AGLI ATTI**



**LOTTO 5**  
**MAGAZZINO, PIANO TERRA**  
sito in VALMONTONE (RM), VIA SANT'ANNA (LOC. VALLE DEI GELSI), N.4  
censito al N.C.E.U. al FG.23, P.LLA 331, SUB 510

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1 non ha prodotto alcun risultato per questa tipologia di immobili, a seguito di ricerche presso le Agenzie immobiliari locali ed altri istituti, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere, come prezzo medio unitario di riferimento, il valore di mercato minore, utilizzato per gli immobili con destinazione residenziale, siti nella FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO, dove il valore di mercato varia da un minimo di 1.200,00 €/mq fino ad un massimo di 1.700,00 €/mq, applicando al valore di 1.200,00 €/mq uno sconto del 25%, venendo così a determinare un valore medio pari a 900,00 €/mq

Mentre, dall'interrogazione di NOMISMA si rileva che il prezzo medio unitario, per immobili simili varia da un minimo di 689,17 €/mq fino ad un massimo di 945,0 €/mq, determinando un valore medio pari a 817,09 €/mq.

Per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti correttivi, tenendo presente l'Allegato 1 del Manuale di consulenza immobiliare Ed. Gruppo 24 ore (di cui si allega la tabella) considerando che il fabbricato è stato realizzato nel 1950 con successiva ristrutturazione nel 2000 ed è sito al piano terra, la scrivente ha preso in considerazione il coefficiente della riga n. 1:

<b>Coeff. per MAGAZZINI, laboratori depositi senza permanenza di persone</b>	
<b>Magazzini e laboratori al piano terreno o rialzato</b>	<b>0,90</b>
Depositi spp al piano terreno o rialzato	0,65
Magazzini e laboratori seminterrati con accesso carraio	0,88
Depositi spp seminterrati con accesso carraio	0,60
Magazzini e laboratori seminterrati con accesso solo da scala	0,67
Depositi spp seminterrati con accesso solo da scala	0,45
Magazzini e laboratori interrati con aria condizionata	0,70
Depositi spp interrati con aria condizionata	0,35
<i>I coeff. per magazzini, laboratori depositi senza permanenza di persone si applicano alle quotazioni medie delle abitazioni nuove</i>	

la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione il coefficiente della prima riga:

Coefficiente di età 0,90  
Coefficiente di rifiniture 0,90

