

ANTONINO SORIANO

Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

STIMA DI BENI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonino Soriano

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonino Soriano

Via Martino Martini 102 00126 Roma (RM) Tel. 065216083 cell. 3386253700 fax. 065216083 c.f. SRNNNN63S03D767T
E-mail ingsoriano6@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PREMESSA

Pag. 2

CAPITOLO 1: DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Pag. 3

CAPITOLO 2: STIMA ALL'ATTUALITÀ

Pag. 4

ALLEGATI:  ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE
DOCUMENTAZIONE CATASTALE



ASTE
GIUDIZIARIE.it 



ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Dott. Ing. Antonino Soriano
Via Martini Martini 102 00126 Roma (RM) Tel. 065216083 cell. 3380253300 fax. 065216083 c.f. SRNNNN635U1D767T
E-mail: ing.soriano6@gmail.com

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Soriano, nato a Francica (VV), il 03.11.1963 e residente a Roma con studio in via Martino Martini 102, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 19660; con incarico ricevuto dalla Coop. S.E.A.E. S.c.e.r.l. nella persona del Commissario Liquidatore Avv. Tiziana Polverari, sede legale viale Marconi n. 4 Roma.

La perizia richiesta si riferisce alla stima di tre locali ad uso commerciale siti in Roma, Via F. V. Nardelli, 83/85 e 87, Via J. Joyce, 96/9 di proprietà della Coop. S.E.A.E. S.c.e.r.l.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Antonino Soriano
Via Martino Martini 102 00126 Roma (RM) Tel. 065216083 cell. 3386253700 fax. 065216083 c.f. SRNNN463503D767T
E-mail ing.soriano6@gmail.com

CAPITOLO 1

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare risulta assegnato alla Cooperativa SEAE-EUDES per una metratura pari a mq. 424,82, dal rilievo effettuato si riscontra che i locali presentano delle difformità plano-volumetriche rispetto a quanto assegnato ed a quanto identificato in banca dati catastale a causa di ulteriori frazionamenti, fusioni e diversa distribuzione degli spazi interni.

Il compendio immobiliare, allo stato attuale è composto da:

BENE 1. Locale commerciale sito in Roma, F. V. Nardelli, 83/85 piano terra;

BENE 2. Locale commerciale sito in Roma, F. V. Nardelli, 87 piano terra;

BENE 3. Locale commerciale sito in Roma, Via J. Joyce, 96/9 piano terra;

SI SCHEMATIZZA IN TABELLA LA SITUAZIONE RICONTRATA NEI LUOGHI IN FASE DI SOPRALLUOGO CONFRONTATA CON QUELLA CATASTALE E DI ASSEGNAZIONE,

P.S. Si puntualizza che imq. s'intendono commerciali

	SITUAZIONE ATTUALE	SITUAZIONE CATASTALE E DI ASSEGNAZIONE propr. Superficiale	VARIAZIONI DA EVIDENZIARE
BENE 1.	Locale commerciale sito in Roma, via F. V. Nardelli, 83/85 piano terra Mq. 112	Locale commerciale sito in Roma, via F. V. Nardelli, 83 piano terra +s1 Mq. 112,37	Il locale commerciale risulta ampliato (civ. 83/85 invece di 83) in unico livello (p.t invece di p.t.+ s1) Mq.= parità
BENE 2	Locale commerciale sito in Roma, F. V. Nardelli, 87 piano terra Mq. 66	Locale commerciale sito in Roma, F. V. Nardelli, 85/87 piano terra Mq. 111,34	Il locale commerciale risulta frazionato(civ. 87invece di 85/87) Mq.= + 45,34
BENE 3.	Locale commerciale sito in Roma, Via J. Joyce, 96/98 piano terra Mq. 246	Locale commerciale sito in Roma, Via J. Joyce, 96 piano terra Mq. 201,11	Il locale commerciale risulta ampliato (civ. 96/98 invece di 96) Mq. =- 44,89
Mq.	424	424,82	parità

Si schematizzano in tabella i dati catastali identificativi gli immobili precisando ancora che gli stessi non corrispondono all'attuale situazione e necessitano di aggiornamento.

DATI CATASTALI ATTUALI locale F. V. Nardelli, 85/87 piano terra N.C.E.U.						
Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	Consistenza mq.	Rendita €
872	612	517	C/1	10	98	3.203,79

DATI CATASTALI ATTUALI locale F. V. Nardelli, 83 piano terra N.C.E.U.						
Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	Consistenza mq.	Rendita €
872	612	519	C/1	10	90	2.528,57

DATI CATASTALI ATTUALI locale Via J. Joyce, 96/9 piano s1 N.C.E.U.						
Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	Consistenza mq.	Rendita €
872	612	518	C/1	10	185	6.047,97

ASTE GIUDIZIARIE.it

3

Dott. Ing. Antonino Soriano
Via Martino Marini 102 00126 Roma (RM) Tel. 065216083 cell. 3366253700 fax. 065216083 c.f. SRNNNN63S1927
E-mail: ing.soriano6@gmail.com



CAPITOLO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA ALL'ATTUALITÀ

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni di seguito riportate: determinando la superficie commerciale secondo il seguente criterio: (DPR 23 marzo 1998 n. 138):

Sup. Lorda (100% muri perimetrali, 50% muri divisori) Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750). Secondo quanto esposto nel precedente capitolo si evidenziano nei locali delle difformità planovolumetriche pertanto l'effettivo stato dei luoghi si dichiara corrispondente a quanto evidenziato nella documentazione allegata del rilievo effettuato.

		MQ.
BENE 1	Locale commerciale sito in Roma, F. V. Nardelli, 83/85	mq. 112,00
piano terra		
BENE 2	Locale commerciale sito in Roma, F. V. Nardelli, 87	mq. 66,00
piano terra		
BENE 3	Locale commerciale sito in Roma, Via J. Joyce, 96/9	mq. 246,00
piano terra		
TOTALE SUPERF. COMMERCIALE		mq. 424,00

Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale pertanto al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al VALORE DI MERCATO e in base alla CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio utilizzati nel 1° semestre 2014, e quelli del BIR 1° numero 2014. Con il primo metodo è necessario individuare il più probabile valore di vendita; con il secondo metodo si deve ricercare il più presumibile valore locativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonino Soriano

Via Martino Martini 102 00126 Roma (RM) Tel: 065216083 cell. 3366253300 fax. 065216083 C.F. 5RNNN63517D767T
E-mail: ing.soriano6@gmail.com



Metodo 1 VALORE DI MERCATO

	Valori di mercato €/mq.	Valore medio
Quotazioni OMI (1 semestre 2014)	Da € 2.900 a € 4.200	3.550 €
Quotazioni BIR (1 numero 2014)	€ 2.650	2.650€
Valutazioni locali	Da €2.000a € 4.000	3.000 €
Media dei valori	€ 3.066,00	
STIMA	3.000,00	

BENE 1	336.000,00 (112,00 x 3.000)
BENE 2	198.000,00 (66,00x 3.000)
BENE 3	738.000,00 (246,00 x 3.000)
TOTALE	1.272.000,00 (424 x 3000)

Metodo 2 CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

	Valori di locazione mensile €/MQ (sup. commerciale)	Valore medio	Valutazione
Quotazioni BIR (1 numero 2014)	7,00	7,00	784€ (112 x 7 €)
Valutazioni locali	Da 1.000 € a 2.000€		1.000 €
stima con arrotondamento			892,00
Stima al mq. (892/112)	€ 7,96		

BENE 1

Canone mensile € x Mq. (7,96 x 112)		892,00
Canone annuo €		€ 10.704,00
Spese, tasse, ecc	15%	€ 1.605,6
Reddito netto (R.N.)	10.704,00 - 1.605,6	9.098,40
Tasso di capitalizzazione medio (T)	3%	
Valore di capitalizzazione (Vc = R.N. x T)	9.098,40/3x100	€ 303.280,00

BENE 2

Canone mensile € x Mq. (7,96 x 66)		525,36
Canone annuo €		€ 6.304,32
Spese, tasse, ecc	15%	€ 945,648
Reddito netto (R.N.)	6.304,32 - 945,648	5.358,68
Tasso di capitalizzazione medio (T)	3%	
Valore di capitalizzazione (Vc = R.N. x T)	5.358,68/3x100	€ 178.622,00

BENE 3

Canone mensile € x Mq. (7,96 x 246)		1.958,16
Canone annuo €		€ 23.497,92
Spese, tasse, ecc	15%	€ 3.524,688
Reddito netto (R.N.)	23.497,92 - 3.524,688	19.973,24
Tasso di capitalizzazione medio (T)	3%	
Valore di capitalizzazione (Vc = R.N. x T)	19.973,24/3x100	€ 665.774,66

BENE 1	€ 303.000,00
BENE 2	€ 179.000,00
BENE 3	€ 666.000,00
TOTALE	€ 1.148.000,00



Dott. Ing. Antonino Soriano
Via Martino Martini 102 00126 Roma (RM) Tel. 065216083 cell. 3386253300 fax. 065216083 c.f. SRVNNN63S01D767T
E-mail: ing.soriano6@gmail.com

Calcolando la media dei valori ottenuti con i due differenti metodi ed opportunamente arrotondati si avrà:

BENE 1

valore di mercato	€ 336.000,00
valore per capitalizzazione del reddito	€ 303.000,00
media dei valori (con arrotondamento)	€ 319.000,00



BENE 2

valore di mercato	€ 198.000,00
valore per capitalizzazione del reddito	€ 179.000,00
media dei valori (con arrotondamento)	€ 188.000,00

BENE 3

valore di mercato	€ 738.000,00
valore per capitalizzazione del reddito	€ 666.000,00
media dei valori (con arrotondamento)	€ 702.000,00

Al valore ottenuto si dovranno detrarre i costi in considerazione delle difformità presenti che forfettariamente si ritengono pari a circa il 20% per ogni bene così ad ottenere dei valori di mercato pari a:

BENE 1	€ (319.000-64.000)	€ 255.000,00	€ DUECENTOCINQUANTACINQUEMILA,00
BENE 2	€ (188.000-38.000)	€ 150.000,00	€ CENTOCINQUANTOTTOMILA,00
BENE 3	€ (702.000 - 140.000)	€ 562.000,00	€ CINQUECENTOESSANTADUEMILA,00
TOTALE compendio		€ 975.000,00	€ NOVECENTOSETTANTACINQUEMILA,00

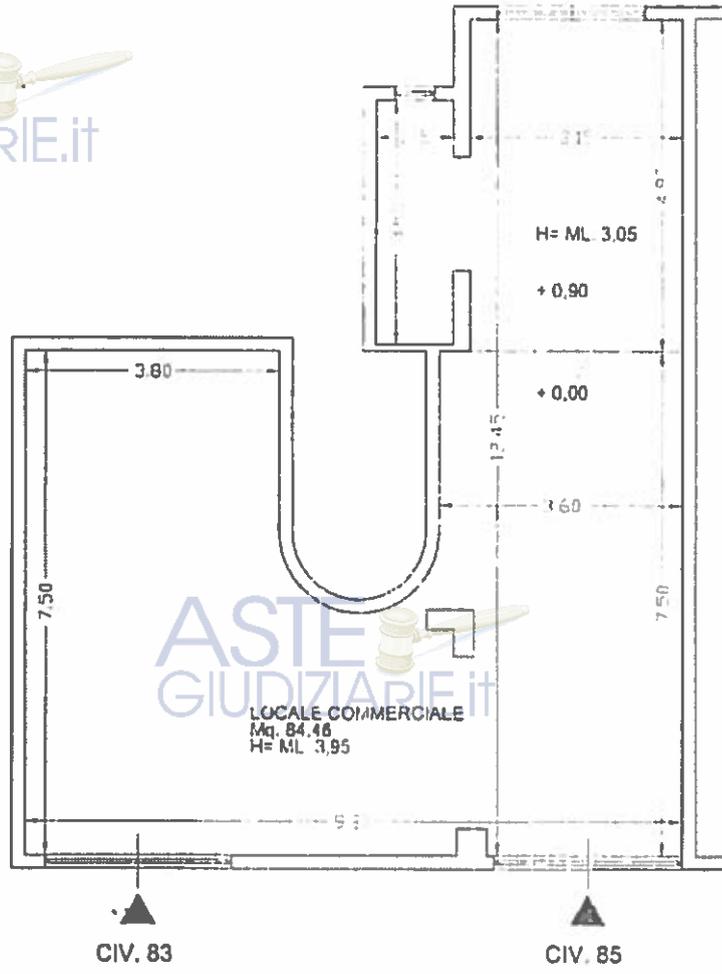
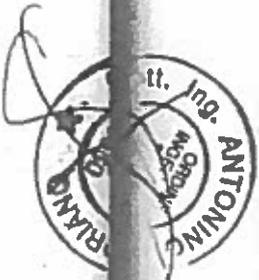
Roma, il 24 febbraio 2015

[Handwritten signature]
 Dott. Ing. ANTONINO SORIANO
 ORDINE INGEGNERI ROMA N. 19560



Dott. Ing. Antonino Soriano
 Via Martino Martini 102 00126 Roma (RM) Tel. 065216083 cell. 3356233700 fax. 065216083 c.f. SRNNNN63S03D767T
 E-mail: ingsoriano6@gmail.com

Oggetto: Locale Commerciale sito in Roma, Via Federico Vittore Nardelli, 83/85 - Piano Terra.



Locale Commerciale oggetto della richiesta

PIANTA PIANO TERRA

scala 1:100

STATO ATTUALE



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0094114461 05/02/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Federico Vittore Mardelli civ. 83

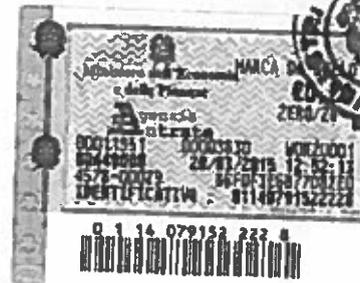
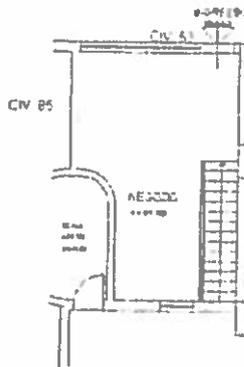
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 872
Particella: 612
Subalterno: 519

Compilata da:
Ottaviani Mario
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 3408

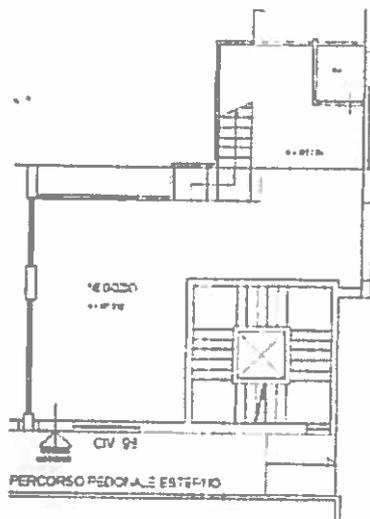
La n. 1 Scala 1:200

NEGOZIO
PIANO TERRA
HMAX: 3.05 MT

VIA FEDERICO VITTORE NARDELLI



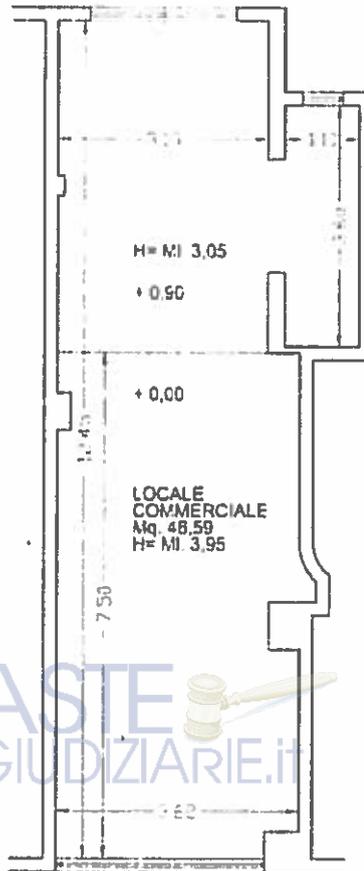
NEGOZIO
PIANO S1
HMAX: 3.72 MT



Planimetria in atti



Oggetto: Locale Commerciale sito in Roma, Via Federico Vittore Nardelli, 87 - Piano Terra.



CIV. 87

Locale Commerciale oggetto della richiesta

PIANTA PIANO TERRA

scala 1:100

STATO ATTUALE



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0094114aa1 05/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Joyce

civ. 96

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 872

Particella: 612

Subalterno: 518

Compilata da:
Ottaviani Mario

Iscritto all'albo:
Architetti

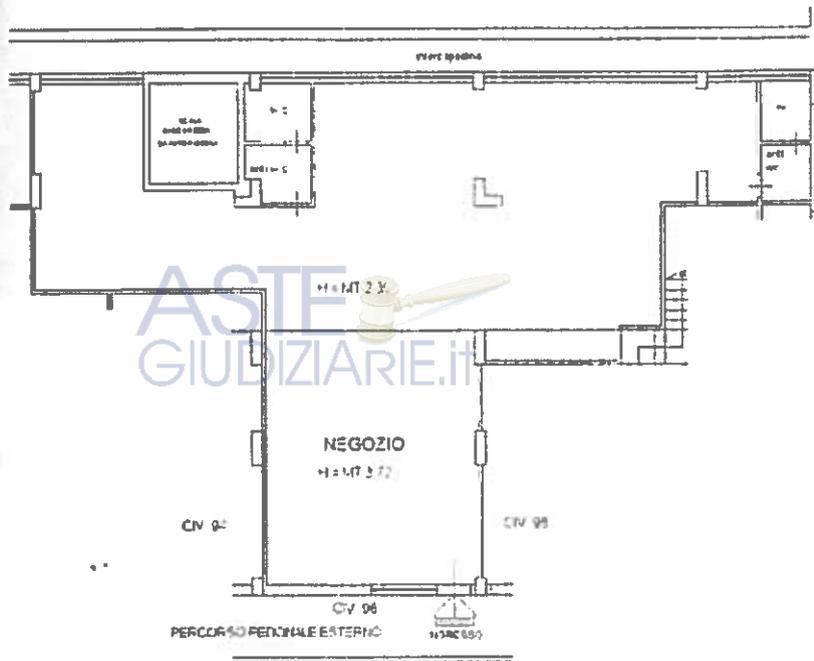
Prov. Roma

N. 3408

n. 1

Scala 1:200

NEGOZIO
PIANO S1
HMAX: 3.72 MT



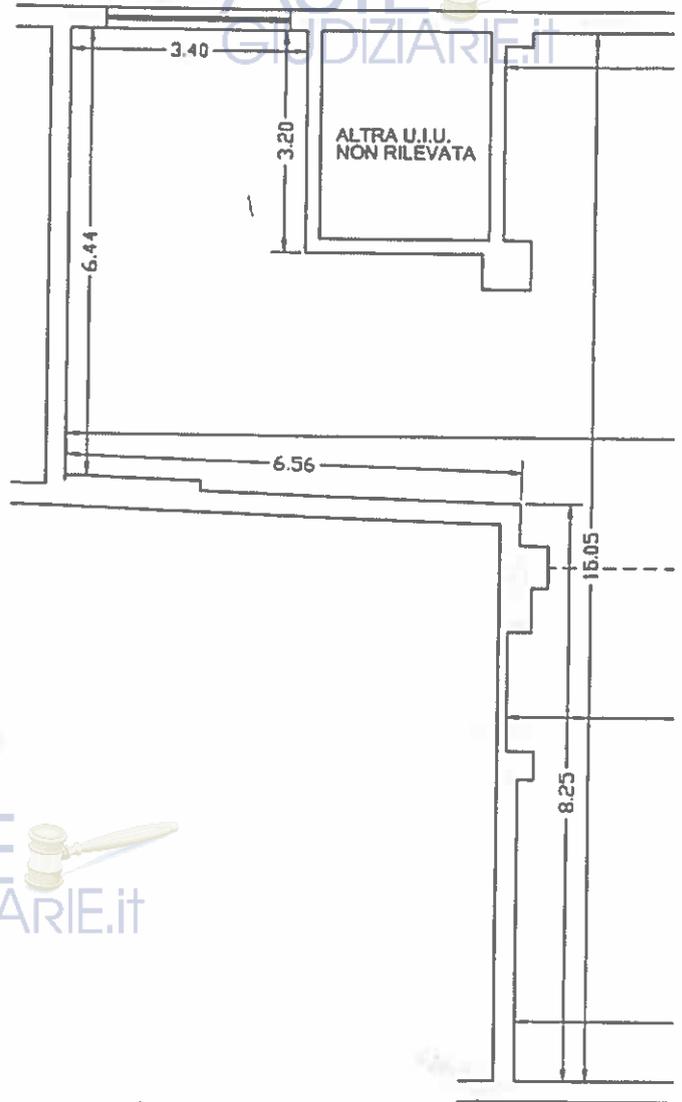
VIA JOYCE

ASTE GIUDIZIARIE.it ORIENTAMENTO N



planimetria in atti

Oggetto: Locale Commerciale sito in Roma, Via James Joyce, 96-98 - Piano Terra.



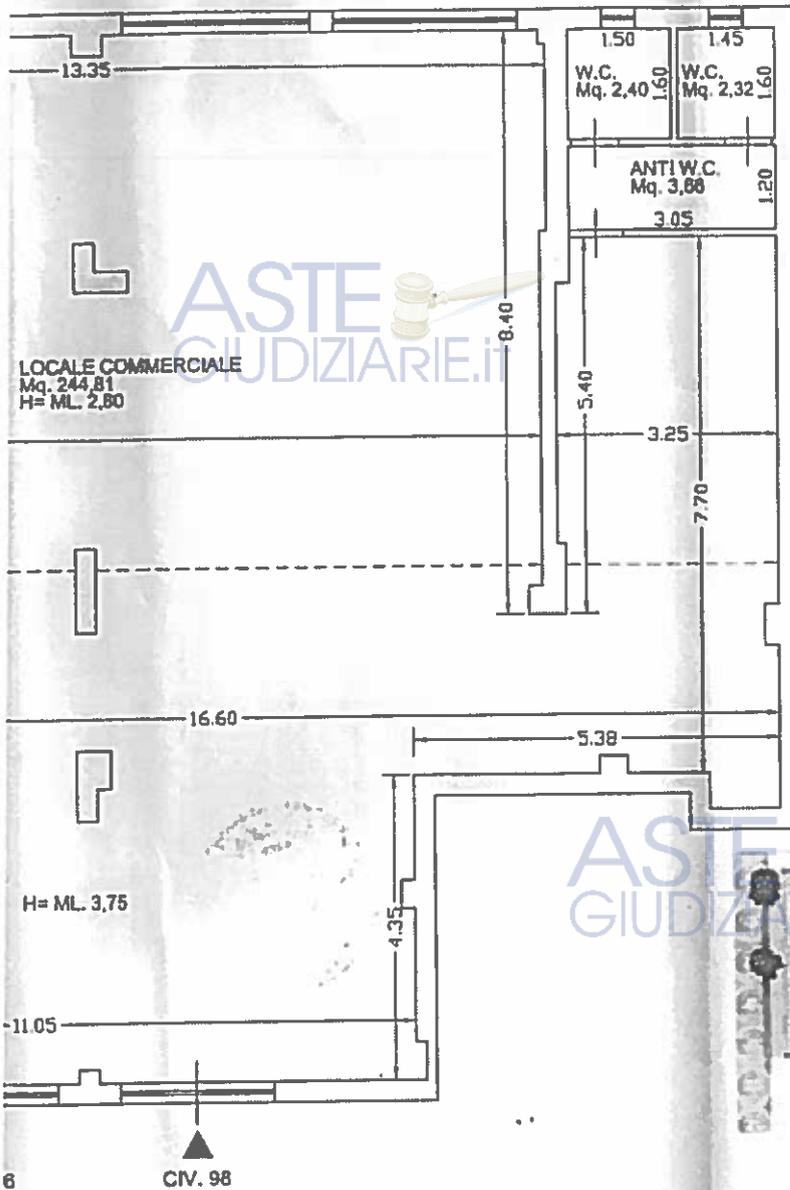
Ladispoli, 11 12 Febbraio 2015

Locale Cor



PIA





Oggetto della richiesta

LOTTO DI TERRA

scala 1:100

REALE



TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

VERBALE DI GIURAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 437/015 CRON

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'anno 2015 addì 20 del mese di MARZO innanzi
al sottoscritto funz. giudiz. è presente L'ING. ANTONIO SORIANO
personalmente identificato, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unità perizia/traduzione per
conto di COOP. SGAE S.C. R.L.. Il sottoscritto funzionario, previe le ammonizioni di
legge, deferisce al predetto il giuramento di rito che questi presta pronunciando la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi
spetti la verità."

Letto, confermato e sottoscritto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito/ Il Traduttore



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Antonio Muscato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NB.: L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto peritale o della
traduzione asseverata con il giuramento di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 