



Subiaco, 15 giugno 2020



PERIZIA DI STIMA DELLE UNITA IMMOBILIARI



SITE IN SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

**Premessa:**

Premesso che il sottoscritto Arch. Alberto Rigato (RGT LRT 80R22 M052T), iscritto all'Ordine degli Architetti di Monza e Brianza con numero n° 2608, con studio in Cavenago di Brianza, via Alessandro Manzoni n° 28/A, è stato incaricato dall'Avv. Pierluigi Navarro con studio in Roma, via Farnagosta 2, 00192 Roma, commissario liquidatore della FINLEGA, società cooperativa in liquidazione, di redigere una perizia di stima per ciascuna delle unità immobiliari situate nello stabile ubicato in Subiaco (RM), largo Trieste n. 15. Ciò premesso, il sottoscritto, in virtù dell'incarico ricevuto dall'anzidetto commissario liquidatore, procederà a valutare ciascuna unità immobiliare dell'edificio prima indicato descrivendo le singole unità immobiliari stimate e fornendo per la stesse, la superficie utile e commerciale. Verrà altresì esposto il criterio di stima adottato e le fonti consultate per formulare la stima. Le unità immobiliari oggetto della presente consulenza di stima sono ubicate nel Comune di Subiaco, in largo Trieste civico 15.

**Elenco unità immobiliari oggetto di stima:**

Le unità oggetto di stima sono riportate e identificate nella seguente tabella, NCEU del Comune di Subiaco.

Foglio	Particella	Sub	Piano	Destinazione
29	135	500		
29	135	503		
29	135	504		
29	135	505		
29	135	506		
29	135	507		
29	135	508		
29	135	509		
29	135	510		
29	135	511		
29	135	512		
29	135	513		
29	135	514		
29	135	515		



29	135	516		
29	135	517		
29	135	518		
29	135	519		
29	135	520		
29	135	521		
29	135	522		
29	135	523		
29	135	524		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Pratiche edilizie:**

Il fabbricato risulta essere stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire del 28/07/2010 protocollo n° 1933
- Permesso di costruire del 19/09/2011 protocollo n° 2101

Successivamente sono stati volturati a nome della suddetta Cooperativa con provvedimento n.2146 del 13.09.2012.

- Variante in corso d'opera al permesso di costruire del 18/12/2012 senza numero di protocollo.
- Segnalazione certificata inizio attività del 28/11/2015 protocollo n° 15780

**Situazione urbanistica:**

L'area ricade in zona B2 di completamento, IFF =2 in riferimento alla tavola di zonizzazione del PRG di Subiaco relativa al centro urbano.

Quanto sopra è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dall'attuale proprietà. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione.

**Elenco allegati:**

Ogni perizia che seguirà, ove necessario e possibile, è corredata da allegati generali e di inquadramento, quali repertorio fotografico e planimetrie catastali con lo scopo di meglio analizzare le unità immobiliari oggetto di analisi.

A completamento ulteriore documento allegato per l'analisi e la valutazione delle consistenze degli immobili,

All. C) Agenzia Entrate Istruzioni determinazione consistenza Immobili Urbani

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 500

### Descrizione dell'unità immobiliare e delle superfici:

Il ripostiglio è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. Il ripostiglio (al NCEU censito con sub 500) è situato al piano seminterrato e non è stato possibile accedervi. Si evince in fase di sopralluogo e da elaborato planimetrico che l'unità abbia uno sviluppo in pianta rettangolare con unico accesso esterno verso particella 104.

Le superfici, desunte dall'elaborato planimetrico sono di mq. xxx ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazze va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

In questo caso specifico, la percentuale riferita ai locali cantina risulta essere sovrastimata rispetto alle quotazioni di mercato odierne. Una corretta percentuale, secondo una mia considerazione da perito estimatore, risulta essere del 30 %.

Essendo il ripostiglio preso in esame, assimilabile ad una cantina ed inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq.  $14,76 \times 30\% = \text{mq. } 4,42$

che si arrotonda per eccesso a mq. 4.5 superficie commerciale dell'immobile in esame.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare, Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- B. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I

valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Quindi la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

C. Quotazioni Borsino Immobiliare;

#### **Dettaglio analisi effettuata:**

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq**. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq**.

#### **Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 500):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,)

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di **adottare il prezzo al mq di € 1030,00**

#### Conclusione e stima finale:

Sviluppando il ripostiglio una superficie commerciale di **mq. 4.50** abbiamo: **€1.030 x mq 4.50 = € 4.635** che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato per il ripostiglio in esame. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 500.

#### Elenco allegati:

All. A sub 500) Planimetria cantina;



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.  
INT. 0

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 504

**Descrizione Immobile e superfici:**

L'unità è ubicata in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, finteeggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'unità (al NCEU censito con sub 503) è situato al piano terra e si compone come di seguito descritto: posto auto interno allo stabile, senza paratie o partizioni di delimitazioni della proprietà. La pavimentazione è in grès porcellanato e le pareti sono intonacate.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazze va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La superficie commerciale risulta essere: 21.74 mq, arrotondata a 21 mq

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti; Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;



Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000. Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1.166/mq + 6) € 1.100/mq;  $\delta =$  € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq

- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

#### Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 503):

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq, all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq che verranno rettificati in percentuale 0.45% del valore, trattandosi di un posto auto.

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando il posto auto su una superficie di mq. 21 abbiamo: €463.5 x mq. 21 = € 9733.50 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il

mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 503.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati:

All. A sub 503) Repertorio Fotografico;



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 0

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 504

### Descrizione Immobile e superfici:

L'unità è ubicata in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, fineggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'unità (al NCEU censito con sub 504) è situato al piano terra e si compone come di seguito descritto: posto auto interno allo stabile, senza paratie o partizioni di delimitazioni della proprietà. La pavimentazione è in grès porcellanato e le pareti sono intonacate.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazze va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

La superficie commerciale risulta essere: 14.80 mq, arrotondata a 14 mq

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti:  
Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;



Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### **Dettaglio analisi effettuata:**

A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiac0-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

ASIE  
GIUDIZIARIE.it

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1.166/mq + 6) € 1.100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq

- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 504):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq, all'appartamento da valutare, tenendo conto:

1) Della localizzazione del bene.

2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

A. € 1.000/mq

B. € 948/mq

C. € 1.050/mq

D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq che verranno rettificati in percentuale 0.45% del valore, trattandosi di un posto auto.

**Conclusione e stima finale:**

Pertanto sviluppando il posto auto su una superficie di mq. 14 abbiamo: €463.5 x mq. 14 = € 6489.00 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il

mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 504.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati:

All. A sub 504) Repertorio Fotografico;



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 0

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 505

### Descrizione Immobile e superfici:

L'unità è ubicata in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, finteeggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'unità (al NCEU censito con sub 505) è situato al piano terra e si compone come di seguito descritto: posto auto interno allo stabile, senza paratie o partizioni di delimitazioni della proprietà. La pavimentazione è in grès porcellanato e le pareti sono intonacate.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

La superficie commerciale risulta essere: 23.84 mq, arrotondata a 23 mq

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti; Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;



Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000



- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1) € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1.166/mq + 6) € 1.100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a **€ 1.000/mq**, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq, nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato **€ 948/mq**
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq**.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq

- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 505):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dell'appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq che verranno rettificati in percentuale 0.45% del valore, trattandosi di un posto auto.

**Conclusione e stima finale:**

Pertanto sviluppando il posto auto su una superficie di mq. 23.00 abbiamo: €463.5 x mq. 23 = € 10660.50 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il

mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 505.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati:

All. A sub 505) Repertorio Fotografico;



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 0

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 506

**Descrizione Immobile e superfici:**

L'unità è ubicata in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'unità (al NCEU censito con sub 506) è situato al piano terra e si compone come di seguito descritto: posto auto interno allo stabile, senza paratie o partizioni di delimitazioni della proprietà. La pavimentazione è in grès porcellanato e le pareti sono intonacate.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

La superficie commerciale risulta essere: 19.23 mq, arrotondata a 19.00 mq

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti; Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;



Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

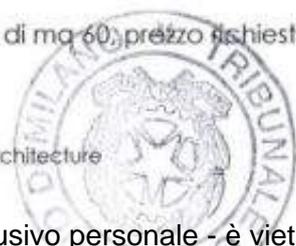
3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000



- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1.166/mq + 6) € 1.100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq, nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq, più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq

- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 506):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq, all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dell'appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq che verranno rettificati in percentuale 0.45% del valore, trattandosi di un posto auto.

**Conclusione e stima finale:**

Pertanto sviluppando il posto auto su una superficie di mq. 19.00 abbiamo: €463,5 x mq. 19 = € 8806.50 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il

mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 506.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati:

All. A sub 506) Repertorio Fotografico;



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 0

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 507

### Descrizione Immobile e superfici:

L'unità è ubicata in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, finteleggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'unità (al NCEU censito con sub 507) è situato al piano terra e si compone come di seguito descritto: si accede ad un primo ambiente che sviluppa una superficie di mq. 23 ca., il vano non risulta pavimentato, manca il massetto e gli impianti tecnologici, è privo di infissi interni ed esterni, le pareti non sono trattate con intonaco. Dal primo ambiente si dovrebbe accedere ad un locale soppalcato in proiezione al piano terra tramite una scala interna che anch'essa non è presente. La finitura del piano soppalcato sono le medesime del piano terra.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazze va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% per i patii e i porticati;

- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq.  $23.00 + 23.00 + 10\% =$  mq. 50.60

Pertanto ne deriva: mq. 50.60 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 550 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti: Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

- A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000. Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq, nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq.**

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq.**

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 507):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq, all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione.)

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di



definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato **riscontrati = € 1.030.25/mq**, che si arrotonda per difetto a **€ 1.030.00/mq**

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 50.60 abbiamo: €1.030 x mq. 50.60 = **€ 52.118** che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 550 x mq 50.60 = € 27.830 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: **€ 52.118 - € 27.830 = € 24.288** valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 507.



**Elenco allegati:**

All. A sub 507) Planimetria Appartamento;

All. B sub 507) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 1

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 508

#### Descrizione Immobile e superfici:

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 508) è situato al piano terra e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che sviluppa una superficie di mq. 16 ca., il vano non risulta pavimentato, è privo di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. Dal soggiorno si accede alla prima stanza da letto di mq. 15.00 ca. e alla seconda stanza da letto di mq. 21.00 ca che presentano finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 4.50 ca e disimpegno di mq. 1.50 ca. A servizio della prima stanza da letto troviamo un terrazzo di forma rettangolare che sviluppa una superficie di mq. 5 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Anche il bagno non è pavimentato, mancano le piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e gli infissi interni come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 58.00 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)



Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

$$\text{mq. } 58.00 + 10\% = \text{mq. } 63.80$$

$$\text{sup. balcone mq. } 5 \times 25\% = \text{mq. } 1.25$$

Pertanto ne deriva:  $\text{mq. } 63.80 + \text{mq. } 1.25 = \text{mq. } 65.05$  che si arrotonda per difetto a mq. 65 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato,



dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti: Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

- A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiacco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiacco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a **€ 1.000/mq**, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:



- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 508):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi



interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione.)

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 65 abbiamo: €1.030 x mq. 65 = € 66.950 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 65.00 = € 7.800 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: € 66.950 - € 7.800 = € 59.150 valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 508.

**Elenco allegati:**

All. A sub 508) Planimetria Appartamento;

All. B-sub 508) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





PERIZIA DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 509

### Descrizione dell'unità immobiliare e delle superfici:

Il ripostiglio è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. Il ripostiglio (al NCEU censito con sub 509) è situato al piano soppalcato e si compone come di seguito descritto: si accede tramite scala in ferro e a passaggio comune, superficie di mq. 13 ca., il vano risulta pavimentato in gres porcellanato con piastrelle di colore grigio, presente porta d'accesso in alluminio, presente impianto elettrico e corpi illuminanti, le pareti sono trattate con intonaco a rustico.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

**Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate** le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.



In questo caso specifico, la percentuale riferita ai locali cantina risulta essere sovrastimata rispetto alle quotazioni di mercato odierne. Una corretta percentuale, secondo una mia considerazione da perito estimatore, risulta essere del 30 %.

Essendo il ripostiglio preso in esame, assimilabile ad una cantina ed inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq.  $14.76 \times 30\% =$  mq. 4.42

che si arrotonda per eccesso a mq. 4.5 superficie commerciale dell'immobile in esame.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e riportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- B. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "/

valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Quindi la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

C. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### **Dettaglio analisi effettuata:**

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq**. Quotazioni Borsino immobiliare,

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq**.

#### **Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 509):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

1) Della localizzazione del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici - isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di **adottare il prezzo al mq di € 1030,00**

#### Conclusione e stima finale:

Sviluppando il ripostiglio una superficie commerciale di mq. 4,50 abbiamo: €1.030 x mq 4,50 = **€ 4.635** che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato per il ripostiglio in esame. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 509.

#### Elenco allegati:

All. A sub 509) Planimetria cantina;

All. B sub 509) Repertorio Fotografico;



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 510

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Descrizione dell'unità immobiliare e delle superfici:

Il ripostiglio è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. Il ripostiglio (al NCEU censito con sub 510) è situato al piano soppalcato e si compone come di seguito descritto: si accede tramite scala in ferro e a passaggio comune, superficie di mq. 11 ca., il vano risulta pavimentato in gres porcellanato con piastrelle di colore grigio, presente porta d'accesso in alluminio, presente impianto elettrico e corpi illuminanti, le pareti sono trattate con intonaco a rustico.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

**Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:**

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazze va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In questo caso specifico, la percentuale riferita ai locali cantina risulta essere sovrastimata rispetto alle quotazioni di mercato odierne. Una corretta percentuale, secondo una mia considerazione da perito estimatore, risulta essere del 30 %.

Essendo il ripostiglio preso in esame, assimilabile ad una cantina ed inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq.  $11.31 \times 30\% = \text{mq. } 3.39$

che si arrotonda per eccesso a mq. 3.5 superficie commerciale dell'immobile in esame.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- B. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "/

valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Quindi la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

C. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### **Dettaglio analisi effettuata:**

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq**. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq**.

#### **Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 510):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di **adottare il prezzo al mq di € 1030,00**

#### Conclusione e stima finale:

Sviluppando il ripostiglio una superficie commerciale di mq. 3.50 abbiamo: €1.030 x mq 3.50 = **€ 3.605** che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato per il ripostiglio in esame. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 510.

#### Elenco allegati:

All. A sub 510) Planimetria cantina;

All. B sub 510) Repertorio Fotografico;



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 511

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Descrizione dell'unità immobiliare e delle superfici:

Il ripostiglio è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. Il ripostiglio (al NCEU censito con sub 511) è situato al piano soppalcato e si compone come di seguito descritto: si accede tramite scala in ferro e a passaggio comune, superficie di mq. 14.3 ca., il vano risulta pavimentato in gres porcellanato con piastrelle di colore grigio, presente porta d'accesso in alluminio, presente impianto elettrico e corpi illuminanti, le pareti sono trattate con intonaco a rustico.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In questo caso specifico, la percentuale riferita ai locali cantina risulta essere sovrastimata rispetto alle quotazioni di mercato odierne. Una corretta percentuale, secondo una mia considerazione da perito estimatore, risulta essere del 30 %.

Essendo il ripostiglio preso in esame, assimilabile ad una cantina ed inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq.  $14.30 \times 30\% =$  mq. 4.29

che si arrotonda per difetto a mq. 4 superficie commerciale dell'immobile in esame.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- B. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I



valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinamento degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Quindi la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

C. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### **Dettaglio analisi effettuata:**

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq**. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq**.

#### **Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 511):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di **adottare il prezzo al mq di € 1030,00**

#### **Conclusione e stima finale:**

Sviluppando il ripostiglio una superficie commerciale di mq. 4 abbiamo: €1.030 x mq 4 = € **4.120** che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato per il ripostiglio in esame. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 511.

#### **Elenco allegati:**

- All. A sub 511) Planimetria cantina;
- All. B sub 511) Repertorio Fotografico;

PERIZIA DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 512

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Descrizione dell'unità immobiliare e delle superfici:**

Il ripostiglio è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. Il ripostiglio (al NCEU censito con sub 512) è situato al piano soppalcato e si compone come di seguito descritto: si accede tramite scala in ferro e a passaggio comune, superficie di mq. 13.4 ca., il vano risulta pavimentato in gres porcellanato con piastrelle di colore grigio, presente porta d'accesso in alluminio, presente impianto elettrico e corpi illuminanti, le pareti sono trattate con intonaco a rustico.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

**Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate** le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





In questo caso specifico, la percentuale riferita ai locali cantina risulta essere sovrastimata rispetto alle quotazioni di mercato odierne. Una corretta percentuale, secondo una mia considerazione da perito estimatore, risulta essere del 30 %.

Essendo il ripostiglio preso in esame, assimilabile ad una cantina ed inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq.  $13.4 \times 30\% =$  mq. 4.02

che si arrotonda per eccesso a mq. 4 superficie commerciale dell'immobile in esame.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e riportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- B. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "/

valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Quindi la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

C. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### **Dettaglio analisi effettuata:**

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq**. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq**.

#### **Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 512):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,)

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di **adottare il prezzo al mq di € 1030,00**

**Conclusione e stima finale:**

Sviluppando il ripostiglio una superficie commerciale di mq. 4 abbiamo: €1.030 x mq 4 = € **4.120** che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato per il ripostiglio in esame. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 512.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Elenco allegati:**

All. A sub 512) Planimetria cantina;

All. B sub 512) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





PERIZIA DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE, 15 n.

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 513

#### Descrizione dell'unità immobiliare e delle superfici:

Il ripostiglio è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. Il ripostiglio (al NCEU censito con sub 513) è situato al piano soppalcato e si compone come di seguito descritto: si accede tramite scala in ferro e a passaggio comune, superficie di mq. 12,85 ca., il vano risulta pavimentato in gres porcellanato con piastrelle di colore grigio, presente porta d'accesso in alluminio, presente impianto elettrico e corpi illuminanti, le pareti sono trattate con intonaco a rustico.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazze va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

In questo caso specifico, la percentuale riferita ai locali cantina risulta essere sovrastimata rispetto alle quotazioni di mercato odierne. Una corretta percentuale, secondo una mia considerazione da perito estimatore, risulta essere del 30 %.

Essendo il ripostiglio preso in esame, assimilabile ad una cantina ed inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq.  $12.85 \times 30\% =$  mq. 3.85

che si arrotonda per eccesso a mq. 4 superficie commerciale dell'immobile in esame.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e riportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionata al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### **Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- B. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I

valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Quindi la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

C. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### **Dettaglio analisi effettuata:**

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq**. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq**.

#### **Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 513):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

1) Della localizzazione del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione.),

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di **adottare il prezzo al mq di € 1030,00**

#### Conclusione e stima finale:

Sviluppando il ripostiglio una superficie commerciale di mq. 4 abbiamo: €1.030 x mq 4 = € **4.120** che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato per il ripostiglio in esame. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 513.

#### Elenco allegati:

All. A sub 513) Planimetria cantina;

All. B sub 513) Repertorio Fotografico;



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 514

**Descrizione Immobile e superfici:**

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 514) è situato al piano primo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che sviluppa una superficie di mq. 12 ca., il vano non risulta pavimentato, è privo di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. A servizio di detto ambiente troviamo un terrazzo di forma trapezoidale che sviluppa una superficie di mq. 15,40 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Dal soggiorno, attraverso un piccolo disimpegno di mq. 1 ca. anche questo privo di pavimentazione e con le pareti ricoperte con intonaco del tipo liscio civile, si accede alla stanza da letto di mq. 14 ca. che presenta finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 4,30 ca. Anche il bagno non è pavimentato, manca delle piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e di infisso interno come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 31,3 ca,

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% per i patii e i porticati;

- 15% giardini di appartamento;

- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq. 31,3 + 10% = mq. 34,42

sup. balcone (che si valuta chiuso su tre lati in quanto la maggior superficie dello stesso è in effetti chiuso su tre lati) mq. 15,40 x 35% = mq. 5,39.

Pertanto ne deriva: mq. 34,42 + mq. 5,39 = mq. 39,81 che si arrotonda per eccesso a mq. 40 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione

d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute

cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti: Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

- A. Annunci vendite tratti dal web



Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq: 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq.

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 514):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.



2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi

interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione.).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 40 abbiamo: €1.030 x mq. 40 = € 41.200 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 40 = € 4.800 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: € 41.200 - € 4.800 = € 36.400 valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 514.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Elenco allegati:**

All. A sub 514) Planimetria Appartamento;

All. B sub 514) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 3

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 515

#### Descrizione Immobile e superfici:

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 515) è situato al piano primo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che sviluppa una superficie di mq. 25.50 ca., il vano non risulta pavimentato, è privo di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. A servizio di detto ambiente troviamo un terrazzo di forma trapezoidale che sviluppa una superficie di mq. 40 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Dal soggiorno si accede alla stanza da letto di mq. 18.85 ca. che presenta finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. Infine troviamo il bagno comunicante con il soggiorno che sviluppa una superficie di mq. 5.70 ca e un ripostiglio di mq. 2 ca. Anche il bagno e il ripostiglio non sono pavimentati, mancano le piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e gli infissi interni come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 52.05 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)



Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

$$\text{mq. } 52.05 + 10\% = \text{mq. } 57.25$$

$$\text{sup. balcone mq. } 40 \times 25\% = \text{mq. } 10.$$

Pertanto ne deriva:  $\text{mq. } 57.25 + \text{mq. } 10 = \text{mq. } 67.25$  che si arrotonda per difetto a mq. 67 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato,

dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti: Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

- A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.

Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1) € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a **€ 1.000/mq**, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:



- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

#### C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

#### D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

#### Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 515):

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi

interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione.).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 67 abbiamo: €1.030 x mq. 67 = € 69.010 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 57.25 = € 6.870 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: € 69.010 - € 6.870 = € 62.140 valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 515.

**Elenco allegati:**

All. A sub 515) Planimetria Appartamento;

All. B sub 515) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 4

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 516

#### Descrizione Immobile e superfici:

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 516) è situato al piano primo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che sviluppa una superficie di mq. 25 ca., il vano non risulta pavimentato, è privo di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. A servizio di detto ambiente troviamo un terrazzo di forma trapezoidale che sviluppa una superficie di mq. 33.40 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Dal soggiorno si accede alla stanza da letto di mq. 17 ca. che presenta finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti passando da un disimpegno di mq. 2.80 ca. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 6.55 ca e un ripostiglio di mq. 2.80 ca. Anche il bagno e il ripostiglio non sono pavimentati, mancano le piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e gli infissi interni come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 54.15 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% per i patii e i porticati;

- 15% giardini di appartamento;

- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

$\text{mq. } 54.15 + 10\% = \text{mq. } 59.56$

$\text{sup. balcone mq. } 33.40 \times 25\% = \text{mq. } 8.35.$

Pertanto ne deriva:  $\text{mq. } 59.56 + \text{mq. } 8.35 = \text{mq. } 67.91$  che si arrotonda per eccesso a mq. 68 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato, il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato,

dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti; Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

- A. Annunci vendite tratti dal web



Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/08/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiacco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiacco-70mq-36403338/>

Perfanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 516):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq, quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq, sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 68 abbiamo: €1.030 x mq. 68 = € 70.040 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 59.56 = € 7.147 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: € 70.040 - € 7.147 = € 62.893 valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio, 29, part. 135, sub. 516.

**Elenco allegati:**

All. A sub 516) Planimetria Appartamento;

All. B sub 516) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.  
INT. 5

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 517

**Descrizione Immobile e superfici:**

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 517) è situato al piano primo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che sviluppa una superficie di mq. 21 ca., il vano non risulta pavimentato, è privo di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. Dal soggiorno si accede alla prima stanza da letto di mq. 14.80 ca. e alla seconda stanza da letto di mq. 16.20 ca che presentano finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 6.55 ca e un ripostiglio di mq. 2.80 ca. A servizio della prima stanza da letto troviamo un terrazzo di forma rettangolare che sviluppa una superficie di mq. 5 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Anche il bagno non è pavimentato, mancano le piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e gli infissi interni come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 54.15 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei framezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq. 56.35 + 10% = mq. 61.98

sup. balcone mq. 5 x 25% = mq. 1.25

Pertanto ne deriva: mq. 61.98 + mq. 1.25 = mq. 63.23 che si arrotonda per difetto a mq. 63 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute



cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti: Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

- A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascuno il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq, nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq

- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq

- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimata l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq.**

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq

- Ubicazione fascia media € 1.043/mq

- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq.**

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 517):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

1) Della localizzazione del bene.

2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi



interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione.)

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

**Conclusione e stima finale:**

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 63 abbiamo: €1.030 x mq. 63 = € 64.890 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 61.98 = € 7.437 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: € 64.890 - € 7.437 = € 57.453 valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.



Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 517.

**Elenco allegati:**

All. A sub 517) Planimetria Appartamento;

All. B sub 517) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.  
INT. 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 518

**Descrizione Immobile e superfici:**

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 514) è situato al piano secondo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che sviluppa una superficie di mq. 12 ca., il vano risulta pavimentato e con infissi interni; le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. A servizio di detto ambiente troviamo un terrazzo di forma trapezoidale che sviluppa una superficie di mq. 15,40 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Dal soggiorno, attraverso un piccolo disimpegno di mq. 1 ca. anche questo con pavimentazione e con le pareti ricoperte con intonaco del tipo liscio civile, si accede alla stanza da letto di mq. 14 ca. che presenta finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 4,30 ca. Anche il bagno è pavimentato con piastrelle alle pareti ed è completo di tutti i sanitari e di infissi interno come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 31,3 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq.  $31,3 + 10\% =$  mq. 34,42

sup. balcone (che si valuta chiuso su tre lati in quanto la maggior superficie dello stesso è in effetti chiuso su tre lati) mq.  $15,40 \times 35\% =$  mq. 5,39.

Pertanto ne deriva: mq.  $34,42 +$  mq. 5,39 = mq. 39,81 che si arrotonda per eccesso a mq. 40 superficie commerciale dell'immobile in esame.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti

per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e riportare a un parametro metrico. Nella

formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti: Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

- A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1.166/mq + 6) € 1.100/mq: 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq, nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro-abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in



condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 518):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,). Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

A. € 1.000/mq

B. € 948/mq



C. € 1.050/mq

D. € 1.123/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 40 abbiamo: €1.030 x mq. 40 = € 41.200 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Per cui: € 41.200 è il valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 518.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Elenco allegati:

All. A sub 518) Planimetria Appartamento;

All. B sub 518) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 7

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 519

#### Descrizione Immobile e superfici:

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 519) è situato al piano secondo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno e cucina che sviluppa una superficie di mq. 15.90 ca. + mq 9.50 ca., i vani risultano pavimentati, con infissi interni, le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. Dal soggiorno si accede alla stanza da letto di mq. 16.30 ca. che presenta finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. A servizio di detto ambiente troviamo un terrazzo che sviluppa una superficie di mq. 10 ca. che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Infine troviamo il bagno comunicante con il soggiorno che sviluppa una superficie di mq. 8.00 ca. Anche il bagno è pavimentato con piastrelle alle pareti e sono presenti inoltre tutti i sanitari e gli infissi interni come in tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 65.62 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)



Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

$$\text{mq. } 65.62 + 10\% = \text{mq. } 72.18$$

$$\text{sup. balcone mq. } 10 \times 25\% = \text{mq. } 2.5.$$

Pertanto ne deriva:  $\text{mq. } 72.18 + \text{mq. } 2.5 = \text{mq. } 74.68$  che si arrotonda per difetto a mq. 74.5 superficie commerciale dell'immobile in esame.

#### Criterio di Stima:

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti; Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

- A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000. Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1) € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1.166/mq + 6) € 1.100/mq;  $\delta = \text{€ } 1004,6/\text{mq}$  che si arrotonda per difetto a **€ 1.000/mq**, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato **€ 948/mq**
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.



Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq.**

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D7 Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq.**

#### **Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 519):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di



definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

A. € 1.000/mq

B. € 948/mq

C. € 1.050/mq

D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 74.68 abbiamo: €1.030 x mq. 74.68 = € 76.920 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Per cui: € 76.920 è il valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 519.

#### Elenco allegati:

All. A sub 519) Planimetria Appartamento;

All. B sub 519) Repertorio Fotografico;

PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 8

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 520

#### Descrizione Immobile e superfici:

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 520) è situato al piano secondo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che sviluppa una superficie di mq. 25 ca., il vano non risulta pavimentato, è privo di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. A servizio di detto ambiente troviamo un terrazzo di forma trapezoidale che sviluppa una superficie di mq. 33.40 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Dal soggiorno si accede alla stanza da letto di mq. 17 ca. che presenta finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti passando da un disimpegno di mq. 2.80 ca. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 6.55 ca e un ripostiglio di mq. 2.80 ca. Anche il bagno e il ripostiglio non sono pavimentati, mancano le piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e gli infissi interni come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 54.15 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)



Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq. 54.15 + 10% = mq. 59.56

sup. balcone mq. 33.40 x 25% = mq. 8.35.

Pertanto ne deriva: mq. 59.56 + mq. 8.35 = mq. 67.91 che si arrotonda per eccesso a mq. 68 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato,

dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionata al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti: Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

#### Dettaglio analisi effettuata:

- A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1) € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 520):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi

interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq, quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 68 abbiamo: €1.030 x mq. 68 = € 70.040 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 59.56 = € 7.147 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: € 70.040 - € 7.147 = € 62.893 valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 516.

**Elenco allegati:**

All. A sub 520) Planimetria Appartamento;

All. B sub 520) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 9

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 521

#### Descrizione Immobile e superfici:

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 521) è situato al piano secondo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che sviluppa una superficie di mq. 21 ca., il vano non risulta pavimentato, è privo di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. Dal soggiorno si accede alla prima stanza da letto di mq. 14.80 ca. e alla seconda stanza da letto di mq. 16.20 ca che presentano finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 4.35 ca. A servizio della prima stanza da letto troviamo un terrazzo di forma rettangolare che sviluppa una superficie di mq. 5 ca., che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Anche il bagno non è pavimentato, mancano le piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e gli infissi interni come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 56.35 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

$$\text{mq. } 56.35 + 10\% = \text{mq. } 61.98$$

$$\text{sup. balcone mq. } 5 \times 25\% = \text{mq. } 1.25$$

Pertanto ne deriva:  $\text{mq. } 61.98 + \text{mq. } 1.25 = \text{mq. } 63.23$  che si arrotonda per difetto a mq. 63 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il

metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

**Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti:  
Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;



### Dettaglio analisi effettuata:

#### A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1) € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.



B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 521):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.

2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione.).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 63 abbiamo: € 1.030 x mq. 63 = € 64.890 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 61.98 = € 7.437 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: € 64.890 - € 7.437 = € 57.453 valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 517.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Elenco allegati:**

All. A sub 521) Planimetria Appartamento;

All. B sub 521) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 522

**Descrizione Immobile e superfici:**

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 522) è situato al piano terzo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno e cucina abitabile che sviluppano su una superficie di mq. 27.60 + 20.35 ca., i vani non risultano pavimentati, privi di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. A servizio del soggiorno troviamo un terrazzo di forma trapezoidale che sviluppa una superficie di mq. 15,40 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati e un bagno di mq 4.35 ca.. Dal soggiorno, attraverso un disimpegno di mq. 3 ca. anche questo privo di pavimentazione e con le pareti ricoperte con intonaco del tipo liscio civile, si accede alle stanze da letto di mq. 20 + 13 ca. che presentano finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. A servizio della prima camera da letto troviamo un balcone ad angolo che si sviluppa una superficie di mq. 10.00 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 6,70 ca. Anche il bagno non è pavimentato, manca delle piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e di infisso interno come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 95.00 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazze va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% per i patii e i porticati;

- 15% giardini di appartamento;

- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq. 95.00 + 10% = mq. 104.5

sup. balcone soggiorno (che si valuta chiuso su tre lati in quanto la maggior superficie dello stesso è in effetti chiuso su tre lati) mq. 15.40 x 35% = mq. 5.39.

sup. balcone camera mq. 10.00 x 25% = mq. 2.50.

Pertanto ne deriva: mq. 104.5 + mq. 5.39 + mq. 2.50 = mq. 112.39 che si arrotonda per eccesso a mq. 112.50 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto al procedimento che



permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato, il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

#### Fonti consultate:

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti: Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unica

elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."



D. Quotazioni Borsino immobiliare;

**Dettaglio analisi effettuata:**

A. Annunci vendite tratti dal web



Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.

Ne segue: € 42'000:

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1] € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq: 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.



Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq
- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq
- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia € 1.050/mq.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato € 1.123/mq.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 522):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.



3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq, quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq, sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato **riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq**

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 112.50 abbiamo: €1.030 x mq. 112.50 = **€ 115.875** che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 104.5 = € 12.540 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: **€ 115.875 - € 12.540 = € 103.335** valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 522.

**Elenco allegati:**

All. A sub 522) Planimetria Appartamento;

All. B sub 522) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.

INT. 11

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 523

**Descrizione Immobile e superfici:**

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, tinteggiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 523) è situato al piano terzo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che si sviluppa su una superficie di mq. 24.16 ca., il vano non risulta pavimentato, privo di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. Dal soggiorno, attraverso un disimpegno di mq. 2.60 ca. anche questo privo di pavimentazione e con le pareti ricoperte con intonaco del tipo liscio civile, si accede ad un bagno anche questo non pavimentato e rifinito come le restanti ambienti. Da un secondo disimpegno si accede alle stanze da letto di mq. 15.60 + 19.80 ca. che presentano finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 7.00 ca. Anche il bagno non è pavimentato, manca delle piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e di infisso interno come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 78.16 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)



Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% per i patii e i porticati;
- 15% giardini di appartamento;
- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

mq. 78.16 + 10% = mq. 85.97 che si arrotonda per eccesso a mq. 86.00 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

**Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute



ciò in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

**Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti: Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio. 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

**Dettaglio analisi effettuata:**

- A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.

1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiaco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiaco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1) € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1.166/mq + 6) € 1100/mq;  $\delta = € 1004,6/mq$  che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq. nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma.

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq

- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq



- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq. più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq.**

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq

- Ubicazione fascia media € 1.043/mq

- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq.**

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 523):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

1) Della localizzazione del bene.

2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.

3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi



interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, chi scrive ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

A. € 1.000/mq

B. € 948/mq

C. € 1.050/mq

D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 86.00 abbiamo: €1.030 x mq. 86.00 = € 88.580 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 86 = € 10.320 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: € 88.580 - € 10.320 = € 78.260 valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio. 29, part. 135, sub. 523.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Elenco allegati:**

All. A sub 523) Planimetria Appartamento;

All. B sub 523) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE SITA A SUBIACO IN LARGO TRIESTE 15 n.  
INT. 12

CENSITA AL NCEU AL FG. 29 PART. 135 SUB. 524

#### Descrizione Immobile e superfici:

L'appartamento è ubicato in un edificio a struttura mista, con solai latero/cemento ai piani e murature a cassetta, integgiato con vernice ai silicati, si sviluppa per quattro livelli fuori terra. Si accede all'atrio dello stabile attraverso l'ingresso posto sul prospetto laterale dell'edificio salendo pochi gradini. Lo stabile è dotato di ascensore. L'appartamento (al NCEU censito con sub 523) è situato al piano terzo e si compone come di seguito descritto: si accede a un soggiorno con angolo cottura che sviluppa una superficie di mq. 19.35 ca., il vano non risulta pavimentato, è privo di infissi interni e altresì l'angolo cottura non è rifinito, mancano cioè le piastrelle, le pareti del soggiorno sono trattate con intonaco del tipo liscio civile. Dal soggiorno si accede alla stanza da letto di mq. 18.70 ca. che presenta finiture analoghe a quelle degli ambienti prima descritti. Infine troviamo il bagno che sviluppa una superficie di mq. 5.00 ca. e relativo disimpegno di mq. 1.50 ca. A servizio della stanza da letto troviamo un terrazzo di forma rettangolare che sviluppa una superficie di mq. 5 ca, che risulta pavimentato con mattonelle in gres mentre le pareti sono tinteggiate ai silicati. Anche il bagno non è pavimentato, mancano le piastrelle alle pareti e altresì di tutti i sanitari e gli infissi interni come tutti gli ambienti. La superficie interna utile risulta essere mq. 44.55 ca.

Pertanto, in base alle normative UNI, e alle disposizioni del documento redatto dalla Agenzia delle Entrate per determinare la consistenza degli immobili urbani, la superficie commerciale di un immobile è data da:

- 100% della superficie utile;
- 100% della superficie dei tramezzi interni;
- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali.

Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

Oppure, secondo il documento delle Agenzie Entrate che si allega, la superficie di balconi e terrazzi va computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% per i patii e i porticati;

- 15% giardini di appartamento;

- 60% delle verande e 60% delle cantine.

Essendo l'appartamento in esame inserito in un edificio con struttura mista, l'ingombro murario, in base alle voci sopra elencate, incide per il 10% circa della superficie utile. Pertanto, la superficie commerciale risulta essere:

$\text{mq. } 44.15 + 10\% = \text{mq. } 48.60$

$\text{sup. balcone mq. } 5 \times 25\% = \text{mq. } 1.25$

Pertanto ne deriva:  $\text{mq. } 48.60 + \text{mq. } 1.25 = \text{mq. } 49.85$  che si arrotonda per eccesso a mq. 50 superficie commerciale dell'immobile in esame.

L'estimatore suggerisce che, per scongiurare potenziali motivi di discussione con i futuri, eventuali compratori, sarà opportuno vendere ciascuna delle unità immobiliari in liquidazione a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Potrebbe infatti verificarsi il caso che per rifinire gli immobili, qualche futuro acquirente, usando magari materiali di maggior pregio, possa spendere più di € 120 a mq. conteggiati in questa consulenza come necessari per rifinire le varie unità immobiliari. Eventualità che potrebbe generare controversie, rispetto alle quali chi scrive si dichiara da subito estraneo.

#### **Criterio di Stima:**

Precisato quanto sopra, prima procedere alla valutazione dell'appartamento si illustra di seguito il criterio di stima adottato. Per stabilire il valore più prossimo a quello di mercato, si è adottato il metodo così detto sintetico/comparativo. In quanto è il procedimento che permette di cogliere al meglio la realtà del mercato al momento in cui il bene è stimato. Il metodo analitico/comparativo si articola nel reperimento, attraverso indagini di mercato, dei valori di unità immobiliari analoghe a quelle da stimare. Assimilabili per destinazione d'uso, superficie e tipologia. I prezzi reperiti attraverso le varie ricerche di mercato effettuate dovranno essere cronologicamente quanto più possibile recenti, contenute

cioè in un arco di tempo non superiore ai sei/nove mesi dal momento cui si vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui è sito il bene, e riferiti alla tipologia in cui lo stesso rientra. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico. Nella formulazione del valore finale, relazionato al bene oggetto di stima, si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è sito. La validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse e verificarne così l'attendibilità.

**Fonti consultate:**

Per la stima dell'immobile oggetto della presente consulenza sono state svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:

- A. Ricerca web su immobili ubicati nel Comune di Subiaco, e precisamente sui siti:  
Immobiliare.it;
- B. Listino Borsa Immobiliare di Roma;
- C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Tenendo conto, per quanto riguarda la fonte OMI, che i valori riportati sono da considerarsi indicativi. Come gli stessi autori del sito OMI specificano scrivendo: *"I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dello Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: 1) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. 2) sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo."*

- D. Quotazioni Borsino immobiliare;

**Dettaglio analisi effettuata:**

- A. Annunci vendite tratti dal web

Di seguito si riportano n. 6 annunci tratti dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) in data 15/06/2020, calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita.



1) Appartamento in via del Rio Valle n° 12°, Subiaco, di mq 50, prezzo richiesto € 42.000.  
Ne segue: € 42'000;

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-del-rio-valle-12-subiacco-50mq-38328760/>

2) Appartamento in Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 65.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/80933553/>

3) Appartamento in viale dei Boschi n°46, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 58.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/72690146/>

4) Appartamento Strada Provinciale Monte Livata, Subiaco, di mq 75, prezzo richiesto € 80.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.immobiliare.it/annunci/78384619/>

5) Appartamento Madonna della Pace, Subiaco, di mq 60, prezzo richiesto € 70.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.subito.it/appartamenti/madonna-della-pace-roma-337350654.htm>

6) Appartamento in Via Dante Alighieri, Subiaco, di mq 70, prezzo richiesto €77.000

- Link pagina immobiliare: <https://www.casa.it/appartamento/vendita/roma/via-dante-alighieri-subiacco-70mq-36403338/>

Pertanto ne segue [1) € 840/mq + 2) € 1.083/mq + 3) € 773/mq + 4) € 1.066/mq + 5) € 1166/mq + 6) € 1100/mq; 6 = € 1004,6/mq che si arrotonda per difetto a € 1.000/mq, che rappresenta il prezzo medio di vendita a mq, nel Comune di Subiaco desunto dagli annunci reperiti nel sito prima citato.

B. Listino Borsa Immobiliare di Roma,

Le quotazioni riportate dal citato listino per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) indicano i seguenti valori:

- Abitazioni di prima fascia in buono stato € 948/mq

- Abitazioni di seconda fascia € 750/mq



- Box e posti auto € 643/mq

C. OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni dell'OMI riportano per il secondo semestre 2019 (ultimo disponibile) fascia centrale/centro abitato, micro zona catastale n.1; per le abitazioni civili (A/2), quali sono quelle oggetto della presente consulenza, un valore che varia da € 700 a € 1.050 a mq in condizioni normali, (il valore è riferito alla superficie lorda). Considerando che una volta ultimato l'unità immobiliare oggetto di stima può essere considerata nuova si assume il valore a mq, più alto indicato dall'OMI ossia **€ 1.050/mq**.

Per i box il valore varia dai € 400 ai € 600 / mq.

D. Quotazioni Borsino immobiliare.

Le quotazioni del Borsino immobiliare per il Comune di Subiaco e per le abitazioni civili (cat. A/2) sono risultate essere le seguenti

- Ubicazione fascia di minor pregio € 872/mq
- Ubicazione fascia media € 1.043/mq
- Ubicazione fascia di maggior pregio € 1.123/mq

Considerando l'ubicazione dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare, si assume come valore quello della fascia di maggior pregio, poiché la zona in cui ricade lo stabile è risultata centrale, quindi valore adottato **€ 1.123/mq**.

**Stima appartamento in Subiaco largo Trieste 15 (sub. 524):**

Partendo dai prezzi desunti dalle varie fonti interpellate vanno quindi calibrati, detti prezzi, ai mq. all'appartamento da valutare, tenendo conto:

- 1) Della localizzazione del bene.
- 2) Del fatto che in zona sono presenti attività commerciali.
- 3) Delle condizioni intrinseche (esposizione, orientamento, luminosità, panoramicità, tipologia edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione spazi interni, grado di finiture, età e condizioni dello stabile, condizioni impianti tecnologici, accorgimenti tecnici -isolamento acustico, coibentazione, stato di conservazione,).

Procedendo da quanto sopra esposto circa il metodo di stima adottato, e valutati i risultati ricavati dalle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, per stabilire il valore dello appartamento, si ritiene, al fine di definire un prezzo a mq. quanto più possibile vicino alla realtà di mercato, di adottare la consueta media aritmetica tra i vari valori a mq. sopra riportati.

- A. € 1.000/mq
- B. € 948/mq
- C. € 1.050/mq
- D. € 1.123/mq

Media aritmetica dei valori di mercato riscontrati = € 1.030.25/mq, che si arrotonda per difetto a € 1.030.00/mq

#### Conclusione e stima finale:

Pertanto sviluppando l'appartamento una superficie di mq. 50 abbiamo: €1.030 x mq. 50 = € 51.500 che sarebbe il valore più prossimo a quello di mercato dell'appartamento in esame, qualora lo stesso fosse del tutto rifinito. Ricordando comunque che è poi il mercato reale, nel momento di una eventuale vendita, a fissare il valore effettivo del bene.

Tenendo infine conto che l'appartamento manca di pavimentazione, infissi interni e sanitari, al valore sopra riportato bisogna pertanto detrarre il costo per rifinire l'immobile. Com'è noto il costo per infissi interni, pavimentazioni e sanitari può variare sensibilmente in base ai materiali che vengono messi in opera. Detto altrimenti, una pavimentazione eseguita con piastrelle di ceramica costa di gran lunga meno di una pavimentazione in marmo, analogo discorso per porte e sanitari. Pertanto, di seguito, si indica un prezzo medio per completare l'appartamento e renderlo abitabile di € 120 a mq. Ne consegue: € 120 x mq 48 = € 5.760 che rappresenta l'importo da detrarre al valore dell'appartamento completamente rifinito.

Per cui: € 51.500 - € 5.760 = € 45.740 valore dell'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Questo è quanto il sottoscritto architetto Alberto Rigato consegna all'Avv. Pierluigi Navarro in espletamento dell'incarico ricevuto dallo stesso relativamente alla unità immobiliare censita al NCEU al Foglio, 29, part. 135, sub. 524.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Elenco allegati:**

All. A sub 524) Planimetria Appartamento;

All. B sub 524) Repertorio Fotografico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ASTE GIUDIZIARIE.it

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

16/11/2020 32517



L'anno 2020 e questo giorno 16 del mese di NOVEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 11 Signor ALBERTO RIGATO nato a VIMERCATE il 22/10/1980, residente in CAVENAGO DI BRIANZA prov. (MB) in via A. MANZONI 28, identificato con documento CARTA IDENTITÀ n° CA3330586 rilasciato da COMUNE CAVENAGO BRIANZA il 07/06/2018 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 16/11/2020 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit 0 ai sensi di legge<sup>1</sup> 11 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
PRATICO

Il dichiarante

Alberto Rigato

ASTE GIUDIZIARIE.it

### NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

<sup>1</sup> Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.