

■ **Data della valutazione**

martedì 06/02/2018

■ **Data del rapporto**

lunedì 08/01/2018

Perizia di stima

Immobile In Guidonia Montecelio (RM)

■ **Numero della pratica**

79/17 - Guidonia Montecelio

■ **Richiedente valutazione**

Dott. Marco Piovano

■ **Valutatore**

Geom. Daniele Franzetti

Via Reatina, 45 - 00013 MENTANA - RM

Tel. 06.90214568



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

In sviluppo

■ **Oggetto**

Stima immobili in Guidonia Montecelio

■ **Valore**

213.700,00 € Diconsi Euro duecentotredicimilasettecento



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 -...	
Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)	
Comune	GUIDONIA MONTECELIO	
Indirizzo	Via Di marco simone, 80	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. 6 Part. 1401 Sub. 113	
Superficie (m ²)	62,86	
Valore unitario (€/m ²)	3.399,62	
Valore di mercato (€)	213.700,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), sito in Via di Marco Simone, 80 - Marco Simone - GUIDONIA MONTECELIO (RM), LAZIO, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 05/01/2018.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GUIDONIA MONTECELIO Comune Catastale di GUIDONIA MONTECELIO

Catasto Fabbricati

Sez. MAR Fg. 6 Part. 1401 Sub. 113 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 3, 4 vani, Rendita 526,79 €

PREMESSA

Alla fine degli Anni '70 Laura Biagiotti e suo marito Gianni Cigna si innamorano di un vecchio castello immerso nel verde alle porte di Roma. Originariamente era una masseria-fortificata romana del III secolo D.C che fu poi arricchita da una torre nell'anno Mille. Nel Medioevo venne completata con altre costruzioni circostanti per mantenere nel tempo la stessa pianta, lo stesso disegno che ancora oggi conserva. Aveva le sembianze di un castello in disuso quando Laura Biagiotti lo scoprì; un maniero appartenuto alla Famiglia dei Tebaldi, poi a Marco Simone e poi ai Cesi. Dal Settecento l'intera proprietà approdò nel casato dei Principi Borghese, e un secolo più tardi passò nel patrimonio del Principe Brancaccio. Il progetto di ristrutturazione di Laura Biagiotti e Gianni Cigna non poteva fermarsi solo alle mura del castello, e così la tenuta agricola circostante, che si estendeva su oltre 150 ettari, è diventato l'oggetto di un nuovo amore, quello per il golf. Laura Biagiotti intendeva creare un Country Club con le linee rasserenanti dei casali dell'agro romano. Disegnare le residenze con il cotto e le travi in castagno; dipingere un campo da golf da 27 buche, abilmente scolpite dall'architetto americano Jim Fazio, adatto a circuiti internazionali. Accanto agli stilisti, alle sarte, trovano posto architetti, paesaggisti, golf designers, green-surintender, esperti in piante ed essenze. Nasce il golf, nascono le residenze, la Club House. La natura viene esaltata, il paesaggio preservato e abbellito. Tutto ha il "tocco" Biagiotti. Le 18 buche del percorso Championship sfilano perfette sul terreno ondulato "come indossatrici sulla passerella". Non è raro poi imbattersi, tra un green e l'altro, in animali che si godono la libertà e la protezione di uno spazio incontaminato. Istrici, volpi, fagiani e aironi sono solo alcuni dei componenti della fauna del Marco Simone. Migliaia di piante di oltre 1000 specie rendono unica la flora e il paesaggio. Il Marco Simone Golf & Country Club è un circolo unico al mondo, con la vista, dalla buca 18, della cupola di San Pietro, uno spettacolo che aggiunge emozione al gioco.

[<http://www.golfmarcosimone.com/storia/>]

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

->1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

->2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

->3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

->4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

->5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

->6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto



del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
->7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
->8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
->9) DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;
->10) DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott. Marco Piovano
Valutatore	Geom. Daniele Franzetti Via Reatina, 45 - 00013 MENTANA - RM Tel. 06.90214568 Nato il 29/10/1973 a ROMA CF: FRNDNL73R29H501Z

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FASI E OPERAZIONI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
14/09/2017	Ricerca dati immobiliari comparabili Franzetti Daniele (Valutatore)
15/09/2017	Accesso all'Agenzia delle Entrate Franzetti Daniele (Valutatore)
06/10/2017	Ricerca dati immobiliari comparabili Franzetti Daniele (Valutatore)
13/10/2017	Ricerca dati immobiliari comparabili Franzetti Daniele (Valutatore)
06/11/2017	Sopralluogo al bene immobile Franzetti Daniele (Valutatore)
18/12/2017	Sopralluogo al bene immobile Franzetti Daniele (Valutatore)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

info@studiofranzetti.it, data rapporto lunedì 08/01/2018

Pagina 6 di 32



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.



Valore di mercato	[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a MCA e Sistema di stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

LOTTE

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Denominazione

Data inserimento	23/10/2017	Data ultima modifica	02/01/2018
Codice	Subject - Sub. 113		
Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)		
Denominazione	Subject - Sub. 113		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	62,86 m ² Cdiv - Superficie Interna Lorda (SIL...		



Ubicazione

Via di Marco Simone, 80 -
Marco Simone 00013 GUIDONIA MONTECELIO - (RM)
Zona OMI: E6/Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE

Descrizione principale

Trattasi di un'unità abitativa (alla quale si accede previo passaggio da un ampio ingresso e vano scala in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato) sviluppata al Piano Secondo.
L'appartamento è classificato come bilocale formato con salone con angolo cottura, camera e bagno.

L'appartamento risulta essere in buone condizioni e presenta le seguenti caratteristiche:

- le pavimentazioni risultano essere in ceramica-monocottura;
- i soffitti e le pareti risultano tinteggiate, mentre il bagno e l'angolo cottura risultano rivestiti con ceramica;
- le porte interne risultano essere in legno tamburato;
- le finestre e le porte-finestre risultano essere in alluminio con vetro doppio, con persiane in alluminio sul lato esterno.

Millesimi Appartamento :

- Tab. A: 20,82
- Tab. B sc. A: 25,06
- Tab. B sc. B: 154,38

Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 2,70, vengono calcolate le seguenti superfici (All. 5/r):

- SIL (Superficie interna lorda): mq 48,77
- SIN (Superficie interna netta): mq 47,36
- Terrazzo: mq. 40,27

L'unità risulta essere dotata di impianto di riscaldamento autonomo a parete, impianto elettrico ed impianto idrico;

L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio con i seguenti identificativi:

- Appartamento: sez. MAR, f. 6, p.lla 1401, sub. 113, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, cons. 4 vani, per una rendita di € 526,79;

Infine risultano comprese tutte le dipendenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con la condominialità pro-quota sulle parti comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione, e in cui si trovano e con la condominialità pro-quota sulle parti comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione, e titolo di provenienza come ad esempio le scale per l'accesso ai piani, gli ascensori, la corte comune esterna, i corridoi. Infine risultano comprese tutte le dipendenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con la condominialità pro-quota sulle parti comuni per legge, consuetudine, uso e destinazione, e titolo di provenienza come ad esempio le scale per l'accesso ai piani, gli ascensori, la corte comune esterna, i corridoi.



■ Provenienza e titolarità

Con atto rep. 68378/8310 del 16.11.2006 a firma del Not. Renato Caraffa, la SPA vende alla SRL, i seguenti immobili:

1. Civili abitazioni (cat. catast. A/2) distinti al foglio 6, part.IIa 1401, subb: 83, 85, 107, 109, 113, 114.
2. Posti auto, box auto (cat. catast. C/6) distinti al foglio 6 part.IIa 1401 subb: 196, 197, 198, 199, 205, 206.

■ Urbanistica e vincoli

Strumento Attuativo (All. 5/e):

-Zona: F8 (Variante)

-Piano: Variante al PRG località Castel Simone PdL Marco Simone Golf Club.

-Approvazione: Delibera GR del 31.03.1989.

■ Highest and Best Use

Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)
Destinazione	Residenziale
Proprietà	In condominio con altre unità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



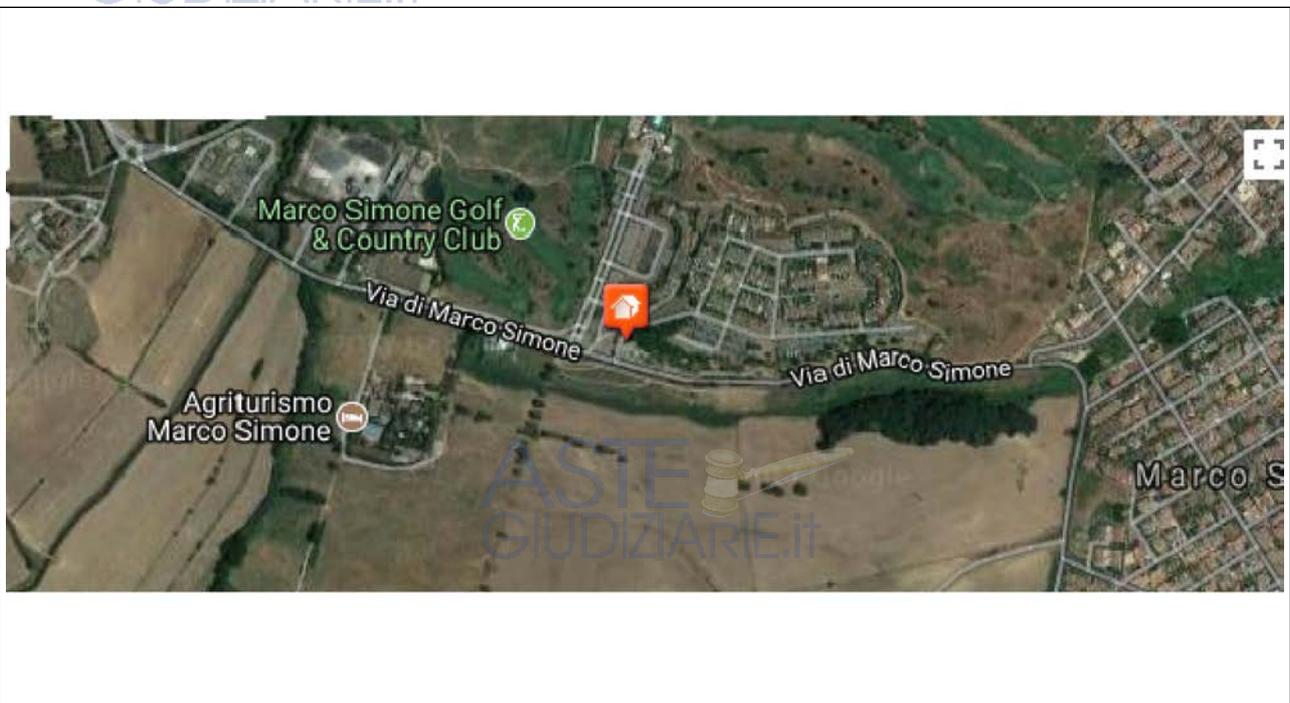
GEOGRAFIA

**LOTTO 01-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80
- 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)**

Ubicazione

Regione	LAZIO	Provincia	RM
Comune	GUIDONIA MONTECELIO		
Zona	Marco Simone		
Indirizzo	Via di Marco Simone		
Civico	80	Cap	00013
Latitudine	41° 57' 27,8986"	Longitudine	12° 38' 2,4302"

Mappa



ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Apartmento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80
- 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	48,77	1,00	48,77
Superficie terrazze	SUZ	40,27	0,35	14,09
Totale Superficie (m²)		89,04		62,86
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
SIL	48,77	S1	1,00	48,77
Terrazzo	40,27	SUZ	0,35	14,09
Totale per piano	89,04			62,86



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Apartmento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero massimo di piani fuori terra	MPF	3	n.	-
Numero massimo di piani entro terra	MPI	1	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	3	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-
Accesso da strada secondaria	ASS	0	0=assente 1=presente	-



Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza interna prevalente	HIN	2,71	m	-
Altezza utile interna	HUI	2,71	m	-
Numero di vani totali	VAT	3	n.	-
Numero di vani principali	VAN	2	n.	-
Vani accessori	LOC	1	n.	-
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	-
Numero di balconi	NBL	0	n.	-
Numero di terrazzi	NTR	1	n.	-
Numero di camere da letto	NLE	0,00	n.	-
Numero di camere da letto singole	NLS	0,00	n.	-
Numero di camere da letto matrimoniali	NLM	1,00	n.	-
Numero di cantine	CAN	0	n.	-
Livello di Piano	LIV	2	n.	-
Accesso dal seminterrato	ACS	0	0=no 1=sì	-
Ultimo piano	ULP	1	0=no 1=sì	-
Numero di piani interni	NPT	1	n.	-
Numero aperture	APE	4	n.	-
Numero di affacci	AFF	2	n.	-

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ingresso	ING	0	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Salone	SLN	0	0=assente 1=presente	-
Studio	STU	0	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	0	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	0	0=assente 1=presente	-
Bagno per disabili	BHD	0	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	0	0=assente 1=presente	-
Cucinotto	CUN	0	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	0	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	1	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	0	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	0	0=assente 1=presente	-
Cantina	CNT	0	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-
Giardino interno	GRI	0	0=assente 1=presente	-



■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	48,8	m ²	1,00
Superficie terrazze	SUZ	40,3	m ²	0,35
Superficie commerciale	SUP	62,9	m ²	-

■ Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	0	0=assente 1=presente	-
Parcheggi privati in zona	PPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Parcheggio condominiale	PCC	1	0=assente 1=presente	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/01/2018	giorno/mese/anno	0,032

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80
- 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	GUIDONIA MONTECELIO	Provincia	RM
Località /Fraz./Zona	Marco Simone		
Posizione	Periferica in frazione		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Piccola

■ **Tipologia edile**

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	62,86/62,86	100,00
Superficie principale	S1/SUP	48,77/62,86	77,59
Superficie terrazze	SUZ/SUP	40,27/62,86	64,06

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 1 E263 6.1401.113 - Planimetria catastale del 21.10.1994 del 18/10/2017

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Visure catastali

N. 2 E263 6.1401.113 - Visura catastale del 04.07.2017 del 18/10/2017

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di GUIDONIA MONTECELIO Comune catastale di GUIDONIA MONTECELIO
Catasto Fabbricati

Fg. 6 Part. 1401 Sub. 113 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 4 vani

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetrie catastali

N. 1 - E263 6.1401.113 - Planimetria catastale del 21.10.1994

Data presentazione: 21/10/1994 - Data: 04/07/2017 - n. T152226 - Richiedente: _____

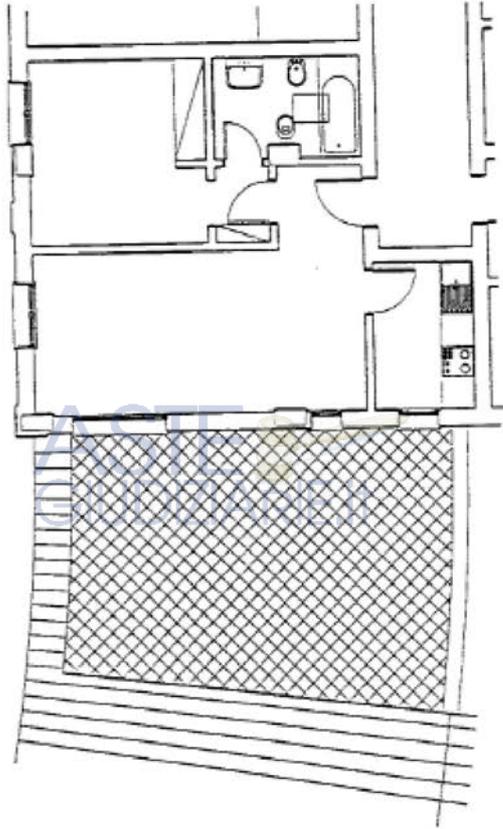
MODULARIO P. AQ. 1401 807

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 114 (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GUIDONIA** via **Via di Marco Simone** civ. S. 113

PIANO SECONDO H = 2.70 m



071209 21.01194
N.C.E.U.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

U.I.U. n. 11304
Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) - < Sez. Urb.: MAR - Foglio: 6 - Particella: 1401 - Subalterna: 113
VIA MARCO SIMONE SNC piano: 2 interno: 109

U.I.U. n. 11304
Completata dal **Geom. FABRIZIO DI BITONTO**
(Data: seguire a nome)

U.I.U. n. 11304
Data: 04/07/2017 - n. T152226 - Richiedente: _____

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Identificativi catastali: iscritto all'atto de _____

n. 113 sub. 113 della provincia di **Roma** n. 17008

RESERVATO ALL'UFFICIO



Visure catastali

N. 2 - E263 6.1401.113 - Visura catastale del 04.07.2017



Data: 04/07/2017 - Ora: 11.25.52 Segue
Visura n. 448014 Page: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2017

genzia entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta
Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Codice: E263)
Provincia di ROMA

Catasto fabbricati
Sez. Urb.: MAR Foglio: 6 Particella: 1401 Sub.: 113

INTESTATO
[REDACTED] 09025621005* (1) Proprietà per U

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MAR	6	1401	113	1	A/2	3	4 vani	Totale: 69 m ² finale escluse aree scoperte**; 66 m ²	Euro 526,79	Variazione del 09/11/2015 - Inscritto in visura dei dati di superficie.

Indirizzo
VIA MARCO SIMONE SNC piano: 2 interno: 109;
Annotazioni
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 301/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MAR	6	1401	113	1	A/2	3	4 vani		Euro 526,79	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2009 protocollo n. RM1029259 in atti dal 12/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 170212.1.2009)

Indirizzo
VIA MARCO SIMONE SNC piano: 2 interno: 109;
Annotazioni
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 301/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MAR	6	1401	113	1	A/2	3	4 vani		Euro 526,79	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO FABBRICATO

Indirizzo
VIA MARCO SIMONE SNC piano: 2 interno: 109;



CONSISTENZA CATASTALE



Comune amministrativo di GUIDONIA MONTECELIO	Provincia di RM
---	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di GUIDONIA MONTECELIO (E263)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	MAR	6	1401	113	A 2 -Abitazioni di tipo civile	3	4 vani	526,79	69,00
Totali								526,79	69,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 1401 Sub. 113 (Bene principale) Situazione in atti al 04/07/2017

Piano di accesso: 2

Superficie catastale: 69,00 m²

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 60 m²

Documenti di riferimento

N.2 - E263 6.1401.113 - Visura catastale del 04.07.2017 del 18/10/2017

Il documento è conforme alla realtà.



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Marco Simone, Via di Marco Simone, 80, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 05/01/2018.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
28/12/2017	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	500,00
28/12/2017	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Presentazione CILA in sanatoria con variazione catastale Onorario: € 1'000,00 Diritti comune: € 1'300,00 Diritti catasto: € 55,00 Cassa Geometri: € 50,00 IVA: 231,00	Non conforme	2.636,00
28/12/2017	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Non conforme	1.500,00
28/12/2017	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Non conforme	1.000,00
28/12/2017	Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente Quote condominiali al 31.12.2016 - €. 1.348,04 Quote condominiali 2017 - €. 1.506,00 Quote lavori ascensore €. 562,93	Non conforme	3.417,00
Totale costi ripristino Non conformità			9.053,00

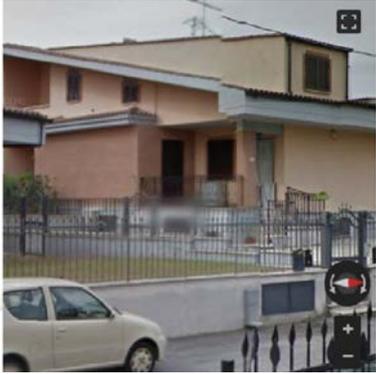


COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Marco Simone - Via Corrado Anticoli , 51/a - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Trattasi di un'unità abitativa sviluppata al Piano Sottotrada, Piano terra, Piano 1° Per il seguente immobile, che ha un'altezza minima di mt 2,20 ed un'altezza massima di mt 2,80 vengono calcolate le seguenti superfici: - SIL (Superficie interna lorda): mq - Superfici terrazzo/balconi: mq - Superficie box auto: mq - Superficie soffitta h inf. 2,40: mq. - Superficie giardino: mq - Superficie portico: mq
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	106,31 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	44,70 m ²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	31/07/2015
Prezzo	190.000,00 €



ASTE
GIUDIZIARIE.it



■ **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Marco Simone - Via Anticoli Corrado, 31/b - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Trattasi di un'unità abitativa sviluppata al Piano Primo. Per il seguente immobile, che ha un'altezza di mt 2.40, vengono calcolate le seguenti superfici: - SIL (Superficie interna lorda): mq 40,69 - Superfici terrazzo/balconi: mq 24,27 - Soffitta: mq 41,37	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	65,40 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	28/12/2016	
Prezzo	197.600,00 €	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



■ **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Marco Simone - Via Bellegra, 29 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Trattasi di un'unità abitativa sviluppata al Piano terra, Piano 1° Per il seguente immobile, che ha un'altezza minima di mt 2,20 ed un'altezza massima di mt 2,70, vengono calcolate le seguenti superfici: - SIL (Superficie interna lorda): mq 53,17 - Superfici terrazzo/balconi: mq 28,92 - Superficie corte: mq 10,21 - Superficie soffitta: mq 68,95 - Superficie posto auto scoperto: mq 13,29	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	75,64 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	18/01/2017	
Prezzo	220.000,00 €	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

■ **Stima a MCA e Sistema di stima**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Zona urbanizzata (ZUB): Indica se la zona in cui è localizzato l'immobile è urbanizzata. Unità di misura: 0=no 1=si;

Classe	Nomenclatore	Punto
Si	La zona è urbanizzata.	1
No	La zona non è urbanizzata.	0

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.
Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;
- Numero di affacci (AFF): La caratteristica numero di affacci misura il numero di affacci che caratterizza l'unità immobiliare. Unità di misura: n.;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	190.000,00	197.600,00	220.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	42,4	40,7	53,2	48,8
Superficie terrazze (SUZ) m ²	6,6	24,3	22,4	40,3
Zona urbanizzata (ZUB) 0=no 1=sì				
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	5	5	3
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	2	2	1
Livello di Piano (LIV) n.	0	1	0	2
Numero di affacci (AFF) n.	3	2	2	2

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 190.000,00 * 1,00 / 106,31 = 1.787,23 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 197.600,00 * 1,00 / 65,40 = 3.021,41 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 220.000,00 * 1,00 / 75,64 = 2.908,51 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 3.021,41 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.787,23 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.787,23 * 1,00 = 1.787,23 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.787,23 * 1,00 = 1.787,23 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.787,23 * 1,00 = 1.787,23 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$[i(\text{SUZ})] = 0,35$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 1.787,23 \cdot 0,35 = 625,53 \text{ €/m}$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 1.787,23 \cdot 0,35 = 625,53 \text{ €/m}$$

$$p_C(\text{SUZ}) = 1.787,23 \cdot 0,35 = 625,53 \text{ €/m}$$

Prezzo marginale della caratteristica Zona urbanizzata (ZUB)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ZUB}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{ZUB}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{ZUB}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{SMF})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, della vita utile $[\text{Vit}]$ del servizio e della sua vetustà $[\text{Vet}]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 0,00 \cdot (1 - 0/0) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 0,00 \cdot (1 - 0/0) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(\text{SER}) = 0,00 \cdot (1 - 0/0) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,00 \cdot 190.000,00 = 0,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,00 \cdot 197.600,00 = 0,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 0,00 \cdot 220.000,00 = 0,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie principale (S1) €/m ²	1.787,23	1.787,23	1.787,23
Superficie terrazze (SUZ) €/m	625,53	625,53	625,53
Zona urbanizzata (ZUB) €	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	0,00	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	0,00	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	0,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		190.000,00		197.600,00		220.000,00
Superficie principale (S1)	(48,8-42,4)	11.456,14	(48,8-40,7)	14.440,82	(48,8-53,2)	-7.863,81
Superficie terrazze (SUZ)	(40,3-6,6)	21.092,89	(40,3-24,3)	10.008,49	(40,3-22,4)	11.165,72
Zona urbanizzata (ZUB)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-4)	0,00	(3-5)	0,00	(3-5)	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(1-1)	0,00	(1-2)	0,00	(1-2)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(2-0)	0,00	(2-1)	0,00	(2-0)	0,00
Prezzo corretto		222.549,03		222.049,31		223.301,91

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(223.301,91 - 222.049,31) * 100] / 222.049,31 = 0,56\% < 3\%$.

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	222.549,03	222.049,31	223.301,91	-
Numero di affacci (AFF) n.	3	2	2	2

Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Numero di affacci.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	222.675,61
Numero di affacci (AFF)	-126,58

Valore di stima uguale a 222.675,61 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	9.053,00
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	222.675,61

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
222.675,61-9.053,00 = 213.700,00 €

Diconsi Euro duecentotredicimilasettecento

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM) il Valore di mercato alla data di stima del 05/01/2018 è pari a 213.700,00 € per 62,9 m ² pari a 3.397,46 €/m ²	 213.700,00
Totale		213.700,00
Totale Lotti		213.700,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in Via di Marco Simone, 80 GUIDONIA MONTECELIO (RM) Valore di mercato (05/01/2018) Fg. 6 Part. 1401 Sub. 113 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 526,79 € Superficie di 69,00 m ² per 3.097,10 €/m ² pari a	213.700,00
Totale	213.700,00



RISPOSTE AI QUESITI

1) **provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastalie ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti al Catasto di Roma e Provincia alla sezione MAR, foglio 6, part.lla 1401, sub.

- sub. 113, cat. A/2, cl. 2, vani 4
- sub. 198, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq
- sub. 199, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq

Sub. 113: Trattasi di unità abitativa (alla quale si accede previo passaggio da un ampio ingresso e vano scala in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato) sviluppata al Piano Secondo.

L'appartamento è classificato come quadrivano ed è formato da salone con cucina, camera e bagno.

L'appartamento risulta essere in buone condizioni e presenta le seguenti caratteristiche:

- le pavimentazioni risultano essere in ceramica-monocottura;
- i soffitti e le pareti risultano tinteggiate, mentre il bagno e l'angolo cottura risultano rivestiti con ceramica;
- le porte interne risultano essere in legno tamburato;
- le finestre e le porte-finestre risultano essere in alluminio con vetro doppio, con persiane in alluminio sul lato esterno.

- SIL (Superficie interna lorda): mq 48,77
- Terrazzo: mq. 40,27

L'unità risulta essere dotata di impianto di riscaldamento autonomo a parete, impianto elettrico ed impianto idrico;

L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio con i seguenti identificativi:

- Appartamento: sez. MAR, f. 6, p.lla 1401, sub. 113, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, cons. 4 vani, per una rendita di € 526,79;

Sub. 198 e 199: Trattasi di posti auto coperti.

I posti auto risultano essere in normale stato di conservazione nell'interno dell'autorimessa condominiale.

- SIL (Superficie interna lorda) sub. 198: mq 12,82
- SIL (Superficie interna lorda) sub. 199: mq 12,48

L'unità in oggetto risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio con i seguenti identificativi:

- Posto auto scoperto 198: sez. MAR, f. 6, p.lla 1401, sub. 198, z.c. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, per una rendita di € 24,79;
- Posto auto scoperto 199: sez. MAR, f. 6, p.lla 1401, sub. 199, z.c. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq, per una rendita di € 24,79;

2) **verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento**

L'immobile sub. 113 ed il posto auto sub. 198 risultano locati con contratto di locazione registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 19/09/2012 al n. 16197 con decorrenza dal 1/09/2012 al 31/08/2016

3) **verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente**



Da comunicazione da parte dell'Amministratore del condominio sull'immobile gravano i seguenti debiti:
quote condominio al 31.12.2016 è di €. 1.348,04
quote condominio anno 2017 €. 1.506,00
quote lavori ascensore €. 562,93



4) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

L'appartamento visionato non risulta conforme al progetto e licenza edilizia; è stata costruita una "spalletta" per circoscrivere l'angolo cottura dal resto del vano.

In data 8/01/1996 con prot. 488 la ██████████ ha inoltrato domanda di abitabilità/agibilità ed in data 15/02/1996 è stata visionata la doc ██████████ saria per il rilascio del certificato; non è stato possibile reperire detto certificato all'archivio del Comune di Guidonia Montecelio in quanto assente nella documentazione del Municipio.

5) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

La difformità urbanistica riscontrata può essere legittimata presentando una cila in sanatoria presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio e successiva variazione catastale.

Non sono presenti istanze di condono depositate presso gli sportelli dell'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio

6) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli

Gli immobili non sono gravati da censo, livello ed uso civico

7) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non viene riferito nulla da parte dell'amministrazione condominiale

8) DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi. DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti al Catasto di Roma e Provincia alla sezione MAR,



- foglio 6, part.lla 1401, sub.
- sub. 113, cat. A/2, cl. 2, vani 4
- sub. 198, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq
- sub. 199, cat. C/6, cl. 3, cons. 12 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sub. 113: Trattasi di unità abitativa (alla quale si accede previo passaggio da un ampio ingresso e vano scala in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato) sviluppata al Piano Secondo.
L'appartamento è classificato come quadrivano ed è formato da salone con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

- SIL (Superficie interna lorda): mq 48,77
- Terrazzo: mq. 40,27

L'immobile viene valutato € 222'700,00; a detto importo vengono sottratte le spese di non conformità (impianti, urbanistica, catastale e condominiale) per un importo di € 9'053,00.

Il valore dell'immobile, al netto delle spese di non conformità, risulta essere pari ad € 213'700,00, pari ad €/mq 3'399,62.

Valore abbattuto del 10% per garanzia: 213'700,00 - 21'370,00 = € 192'330,00

Sub. 198 e 199: Trattasi di posti auto coperti all'interno del locale autorimessa condominiale (ai quali si accede previo passaggio dal vano scala e tramite rampa carrabile).

- SIL (Superficie interna lorda) sub. 198: mq 12,82
- SIL (Superficie interna lorda) sub. 199: mq 12,48

Vista l'assenza di comparabili per il calcolo del valore dei posti auto, gli immobili sopra riportati vengono valutati per un importo di €/mq 3'024,77 (importo derivante da stima immobili eseguita dal sottoscritto in data 23.01.2017 presso stesso compendio immobiliare)

Il sub. 198 viene valutato quindi € 13'500,00;

Il sub. 199 viene valutato quindi € 13'200,00;

Pertanto il Lotto formato da appartamento sub. 113 e posto auto sub. 198 ha un valore complessivo di € 227'200,00, mentre il subalterno 199 ha un valore di € 13'200,00

FIRME

Daniele Franzetti

Geometra iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma n. 8289

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli n. 55

Socio e-valuation (istituto di Estimo e Valutazioni) n. 542



Daniele Franzetti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

Perizia di stima

Immobile In Guidonia Montecelio (RM)



Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7

Lotto 1

Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via di Marco Simone, 80 - 00013 - GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Scheda immobile	8
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	19
Valutazione	20
Due diligence	20
Comparabili	21
MCA e Sistema di stima	24
Risultati della valutazione	28
Quadro riassuntivo	28
Risposte ai quesiti	29
Firme	31

