

comparazione con altri ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di stima e comparabili con lo stesso, hanno consentito individuare e identificare un valore unitario medio al mq di mercato variabile fra i termini di minimo e di massimo.

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati:

Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali:

- di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di riferimento e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;
- di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione);

Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche:

- strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione delle manutenzioni effettuate;
- di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera);
- impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente.

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garages, ecc.

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile;

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione

Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati

ASTE GIUDIZIARIE.it STIMA BENE DI CUI AL LOTTO N. 1

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento

Da una ricerca sul mercato di immobili simili a quello in esame e dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre 2008 relativa a locali con destinazione commerciale in Colleferro, è stato individuato un valore unitario medio al mq di mercato di € 2.150,00 variabile tra il valore di mercato minimo € 1.800,00/mq ed un valore di mercato massimo di € 2.500,00/mq

Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale, quasi vicino al centro del Comune di Colleferro, la normale fruizione di reti di servizi, la posizione nella immediata vicinanza al centro, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a **Kz = 1,00**

Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni né fenomeni di dissesto, per cui il coefficiente strutturale può trasposto in un coefficiente invariato pari a **Kc1 = 1,00**

di rifinitura: le caratteristiche di finitura ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, buoni, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a **Kc2 = 0,95**

impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti può essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariabile pari a **Kc3 = 1,00**

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc 0,95** scaturito da $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,95$

Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni interne, come si evince dall'esame della planimetria allegata, che l'accesso da corte comune interna, lo stato di manutenzione in cui versa, l'attuale utilizzo come magazzino, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a **Kf 0,95**

Comparazione dei parametri di trasformazione

Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona residenziale di completamento "B2" ed induce l'applicazione di un coefficiente invariato pari a **Ktr 1,00**

Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di unità immobiliare ricompresa in palazzina a più elevazioni il cui sviluppo architettonico non presenta caratteristiche particolari per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Karck 1,00**

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e conseguenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:

K tot 0,90 ($Kz \times Kc \times Kf \times Ktr \times Karck$) corrispondente a $(1,00 \times 0,950 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00) = 0,90$

Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati e dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda della unità immobiliare (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%).

Applicando il coefficiente totale **Ktot di 0,90** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi il più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq

2.150,00 per il locale commerciale, si ha: $\text{€ } 2.150,00 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq } 1.935,00$

Ne consegue il seguente risultato di stima

- locale commerciale: mq 118 x € 1.935,00= € 228.330,00

Valore stimato lotto n. 1 ≈ € 228.330,00

- *Nota: Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state rilevate e controllate in loco.*
- *Nota: I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.*



STIMA BENE DI CUI AL LOTTO N. 2

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento

Da una ricerca sul mercato di immobili simili a quello in esame e dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre 2008 relativa a locali con destinazione commerciale in Colleferro, è stato individuato un valore unitario medio al mq di mercato di € 2.150,00 variabile tra il valore di mercato minimo € 1.800,00/mq ed un valore di mercato massimo di € 2.500,00/mq

Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale, quasi vicino al centro del Comune di Colleferro, la normale fruizione di reti di servizi, la posizione nella immediata vicinanza al centro, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a **Kz = 1,00**

Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni né fenomeni di dissesto, per cui il coefficiente strutturale può trasposto in un coefficiente invariato pari a **Kc1 = 1,00**

di rifinitura: le caratteristiche di finitura ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, buoni, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a **Kc2 = 0,95**



impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti può essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariabile pari a **Kc3 = 1,00**

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc 0,95** scaturito da $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,95$

Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni interne, come si evince dall'esame della planimetria allegata, che l'accesso dalla strada antistante, lo stato di manutenzione in cui versa, l'attuale utilizzo come magazzino, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a **Kf 0,95**

Comparazione dei parametri di trasformazione

Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona residenziale di completamento "B2" ed induce l'applicazione di un coefficiente invariato pari a **Ktr 1,00**

Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di unità immobiliare ricompresa in palazzina a più elevazioni il cui sviluppo architettonico non presenta caratteristiche particolari per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Karck 1,00**

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e conseguenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:

K tot 0,90 ($Kz \times Kc \times Kf \times Ktr \times Karck$) corrispondente a $(1,00 \times 0,950 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00) = 0,90$

Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati e dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda della unità immobiliare (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%).

Applicando il coefficiente totale **Ktot di 0,90** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi il più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq

2.150,00 per il locale commerciale, si ha: $\text{€ } 2.150,00 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq } 1.935,00$

Ne consegue il seguente risultato di stima

- locale commerciale: mq 110 x € 1.935,00= € 212.850,00

Valore stimato lotto n. 2 = € 212.850,00

- **Nota:** Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state rilevate e controllate in loco.
- **Nota:** I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.



STIMA BENE DI CUI AL LOTTO N. 3

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento

Da una ricerca sul mercato di immobili simili a quello in esame e dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre 2008 relative a locali garage in Colleferro, è stato individuato un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.375,00 variabile tra il valore di mercato minimo € 1.150,00/mq ed un valore di mercato massimo di € 1.600,00/mq

Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale, quasi vicino al centro del Comune di Colleferro, la normale fruizione di reti di servizi, la posizione nella immediata vicinanza al centro, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a **Kz = 1,00**

Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni né fenomeni di dissesto, per cui il coefficiente strutturale può trasposto in un coefficiente invariato pari a **Kc1 = 1,00**

di rifinitura: le caratteristiche di finitura ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, buoni, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a **Kc2 = 0,95**



impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti può essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariabile pari a **Kc3 = 1,00**

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc 0,95** scaturito da $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,95$

Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni interne, come si evince dall'esame della planimetria allegata, che l'accesso dalla strada antistante, lo stato di manutenzione in cui versa, l'attuale utilizzo come magazzino, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a **Kf 0,95**

Comparazione dei parametri di trasformazione

Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona residenziale di completamento "B2" ed induce l'applicazione di un coefficiente invariato pari a **Ktr 1,00**

Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di unità immobiliare ricompresa in palazzina a più elevazioni il cui sviluppo architettonico non presenta caratteristiche particolari per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Karck 1,00**

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:

K tot 0,90 ($Kz \times Kc \times Kf \times Ktr \times Karck$) corrispondente a $(1,00 \times 0,950 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00) = 0,90$

Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati e dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda della unità immobiliare (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%).

Applicando il coefficiente totale K_{tot} di 0,90 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi il più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 1.375,00 per il garage , si ha: € 1.375,00 x 0,90 = €/mq 1.237,50 arrotondato ad € 1.237,00

Ne consegue il seguente risultato di stima

- locale garage: mq 20 x € 1.237,00 = € 24.740,00

Valore stimato lotto n. 3 = € 24.740,00

- *Nota: Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state rilevate e controllate in loco.*
- *Nota: I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.*

STIMA BENE DI CUI AL LOTTO N. 5

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento

Da una ricerca sul mercato di immobili simili a quello in esame e dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre 2008 relativa a locali con destinazione commerciale in Colleferro, è stato individuato un valore unitario medio al mq di mercato di € 2.150,00 variabile tra il valore di mercato minimo € 1.800,00/mq ed un valore di mercato massimo di € 2.500,00/mq

Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale centrale in Piazza Piero Gobetti, la normale fruizione di reti di servizi, la posizione come già detto in centro, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a **Kz = 1,05**

Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni né fenomeni di dissesto, per cui il coefficiente strutturale può trasposto in un coefficiente invariato pari a **Kc1 = 1,00**

di rifinitura: le caratteristiche di finitura ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, buoni, possono essere trasposte in un coefficiente invariante pari a **Kc2 = 1,00**

impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti può essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariante pari a **Kc3 = 1,00**

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc 1,00** scaturito da $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$

Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni interne, come si evince dall'esame della planimetria allegata, che l'accesso da piazza antistante, lo stato di manutenzione in cui versa, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariante pari a **Kf 1,00**

Comparazione dei parametri di trasformazione

Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona residenziale di completamento "B2" ed induce l'applicazione di un coefficiente invariato pari a **Ktr 1,00**

Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di unità immobiliare ricompresa in palazzina a più elevazioni il cui sviluppo architettonico non presenta caratteristiche particolari per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Karck 1,00**

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:

Ktot 1,05 ($K_z \times K_c \times K_f \times K_{tr} \times K_{arck}$) corrispondente a $(1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,05$

Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati e dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda della unità immobiliare (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%).

Applicando il coefficiente totale **Ktot** di **1,05** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi il più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 2.150,00 per il locale commerciale, si ha: € 2.150,00 x 1,05 = €/mq 2.257,50 arrotondato ad € 2.257,00

Ne consegue il seguente risultato di stima

- locale commerciale: mq 38 x € 2.257,00 = € 85.766,00

Valore stimato lotto n. 5 = € 85.766,00

Ipotesi di stima riferita ai diritti di proprietà di 33/36 :

€ 85.766,00 x 33/36 = € 78.618,83

- **Nota:** Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate in loco.
- **Nota:** I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.

STIMA BENE DI CUI AL LOTTO N. 6

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento

Da una ricerca sul mercato di immobili simili a quello in esame e dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre 2008 relativa ad appartamenti in Colleferro è stato

individuato un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.950,00 variabile tra il valore di mercato minimo € 1.600,00/mq ed un valore di mercato massimo di € 2.300,00/mq

Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale, centrale e sul corso principale, la normale fruizione di reti di servizi, la posizione nella immediata vicinanza di una strada di notevole importanza, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a **Kz = 1,05**

Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni né fenomeni di dissesto, per cui il coefficiente strutturale può trasposto in un coefficiente invariato. Poiché l'appartamento non è perfettamente conforme ai titoli abilitativi assentiti ed è necessaria la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico anche con semplice DIA in sanatoria, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo assunto pari a **Kc1 = 0,98**

di rifinitura: le caratteristiche di finitura ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, buoni, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a **Kc2 = 1,00**

impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti può essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariabile pari a **Kc3 = 1,00**

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc 0,98** scaturito da $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 0,98 \times 1,00 \times 1,00 = 0,98$

Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni interne, come si evince dall'esame della planimetria allegata, appaiono accettabili tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariabile pari a **Kf 1,00**

Comparazione dei parametri di trasformazione

Le potenzialità di trasformazione dell'appartamento, inducono l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Ktr 1,00**

Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di unità immobiliare ricompresa in fabbricato a pianta regolare, a più elevazioni il cui sviluppo architettonico non presenta caratteristiche particolari per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Karck 1,00**

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e conseguenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:

K tot 1,00 ($K_z \times K_c \times K_f \times K_{tr} \times K_{arck}$) corrispondente a $(1,05 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00) = 1,00$

Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie di accatastamento nonché dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%) nonché delle superfici ragguagliate.

Applicando il coefficiente totale **Ktot di 1,00** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 1.950,00 per l'appartamento, si ha: $\text{€ } 1.950,00 \times 1,00 = \text{€ /mq } 1.950,00$

Ne consegue il seguente risultato di stima

- appartamento: mq 108

- balcone: mq 8 x 0,25 mq 2

sommano mq 110

mq 110 x € 1.950,00 = € 214.500,00

Valore stimato lotto n. 6 = € 214.500,00

- **Nota:** Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate in loco.

- **Nota:** I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.

STIMA BENE DI CUI AL LOTTO N. 7

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento

Da una ricerca sul mercato di immobili simili a quello in esame e dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre 2008 relativa a terreni con sovrastanti fabbricati in Segni è stato individuato un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.450,00 variabile tra il valore di mercato minimo € 1.300,00/mq ed un valore di mercato massimo di € 1.600,00/mq

Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale, periferica rispetto al centro abitato di Segni, la normale fruizione di reti di servizi, la posizione nella immediata vicinanza di una strada di notevole importanza, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a $K_z = 1,00$

Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni né fenomeni di dissesto, per cui il coefficiente strutturale può trasposto in un coefficiente invariato. Poiché il fabbricato non è conforme ai titoli abilitativi assentiti ed è necessaria la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo assunto pari a $K_c1 = 0,95$

di rifinitura: le caratteristiche di finitura ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, incompleto, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a **Kc2 = 0,95**

impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti può essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariabile pari a **Kc3 = 1,00**

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc 0,90** scaturito da $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,90$

Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni interne, come si evince dall'esame della planimetria allegata, che quelle esterne, per la presenza di terreno adibito ad annesso funzionale, ed accesso da strada principale, appaiono accettabili tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariabile pari a **Kf 1,00**

Comparazione dei parametri di trasformazione

Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona con destinazione agricola per cui le potenzialità di trasformazione, inducono l'applicazione di un coefficiente invariato pari a **Ktr 1,00**

Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di fabbricato a pianta regolare, a più elevazioni il cui sviluppo architettonico non presenta caratteristiche particolari per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Karck 1,00**

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e conseguenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:

K tot 0,90 ($Kz \times Kc \times Kf \times Ktr \times Karck$) corrispondente a $(1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 0,90$

Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie redatte sulla scorta delle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle

tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%) nonché delle superfici ragguagliate.

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- al magazzino: coefficiente di ragguaglio: 0,50
- alle cantine: coefficiente di ragguaglio: 0,50
- al portico: coefficiente di ragguaglio: 0,30
- al pollaio: coefficiente di ragguaglio: 0,10
- al box in lamiera: coefficiente di ragguaglio: 0,10

Applicando il coefficiente totale K_{tot} di 0,90 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 1.450,00 per il fabbricato, si ha: € 1.450,00 x 0,90 = €/mq 1.305,00

Ne consegue il seguente risultato di stima

Costruzioni esistenti

- abitazione: (67+67) = mq	134
- balconi: mq 11 x 0,25 = mq 2,75 arrotondato a mq	3
- magazzino: mq 124 x 0,50 = mq	62
- cantine: mq 65 x 0,50 = mq 32,5 arrotondato a mq	32
- portico: mq (154 + 22 x 0,30 = mq 52,8 arrotondato a mq	53
- pollaio: mq 22 x 0,10 = mq 2,2 arrotondato a mq	2
- box in lamiera: mq 22 x 0,10 = mq	2
sommano mq	288

mq 288 x € 1.305,00 = € 375.840,00

Valore stimato lotto n. 7 = € 375.840,00

- **Nota:** Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dalle planimetrie redatte sulla scorta delle misurazioni in loco.
- **Nota:** I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime e corte circostante

annessa ai manufatti esistenti.

Terreno agricolo libero da costruzioni

La zona di ubicazione dell'immobile ricade nel PRG vigente del Comune di Segni in zona "ambito 6" zona agricola e la superficie libera da costruzioni è destinata a seminativo arborato.

Dalle tavole dell'Ufficio del Territorio di Roma, i valori desunti per le colture di seminativo arborato ed uliveto sono rispettivamente di € 15.000,00 ed € 30.000,00 per ettaro.

Da informazioni assunte in loco i prezzi di mercato per terreni simili si aggirano da € 10,00 ad € 13,00.

Tenuto conto di quanto sopra si attribuisce il valore medio unitario al mq di € 11,50

Ne consegue quanto segue:

- mq 4676 x € 11,50 = € 53.774,00

Valore terreno € 53.774,00

Riepilogo valori di stima

Costruzioni esistenti = € 375.840,00

Terreno agricolo libero da costruzioni = € 53.774,00

Sommano € 429.614,00

Valore stimato lotto n. 7 = € 429.614,00





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri sono state riscontrate le formalità pregiudizievoli di cui alle ispezioni allegate alla presente e relative ai nominativi di

[redacted]

precisamente :

- al nominativo di [redacted]

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 4.10.83 RP 277 RG 3684
- 2) Iscrizione di ipoteca volontaria del 24.11.86 RP 627 RG 4183



- 3) Iscrizione di ipoteca volontaria del 23.12.89 RP 916 RG 5162
- 4) Ipoteca giudiziale del 7.11.00 RP 892 RG 4902
- 5) Ipoteca giudiziale del 27.3.2001 RP 218 RG 1200
- 6) Ipoteca giudiziale del 12.6.2001 RP 443 RG 2421
- 7) Ipoteca giudiziale del 12.6.2001 RP 444 RG 2422
- 8) Trascrizione di verbale di pignoramento del 28.6.2006 RP 2620 RG 4083

- al nominativo di [REDACTED] :

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 16.11.92 RP 975 RG 5817
- 2) Rettifica a iscrizione di ipoteca volontaria del 19.11.92 RP 985 RG 5921
- 3) Iscrizione di ipoteca volontaria del 18.6.98 RP 372 RG 2384
- 4) Ipoteca giudiziale del 7.11.00 RP 892 RG 4902
- 5) Ipoteca giudiziale del 27.3.2001 RP 218 RG 1200
- 6) Ipoteca giudiziale del 12.6.2001 RP 443 RG 2421
- 7) Trascrizione di verbale di pignoramento del 12.6.2001 RP 1632 RG 2423
- 8) Trascrizione di verbale di pignoramento del 28.6.2006 RP 2620 RG 4083

- al nominativo di [REDACTED] :

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 4.10.83 RP 277 RG 3684
- 2) Iscrizione di ipoteca volontaria del 5.5.84 RP 197 RG 1815
- 3) Iscrizione di ipoteca volontaria del 7.5.84 RP 200 RG 1841
- 4) Iscrizione di ipoteca volontaria del 24.11.86 RP 627 RG 4183
- 5) Iscrizione di ipoteca volontaria del 30.5.88 RP 326 RG 2021
- 6) Iscrizione di ipoteca volontaria del 23.12.89 RP 916 RG 5162
- 7) Iscrizione di ipoteca volontaria del 7.8.95 RP 493 RG 3249
- 8) Ipoteca giudiziale del 27.03.2001 RP 218 RG 1200
- 9) Ipoteca giudiziale del 12.06.2001 RP 443 RG 2421
- 10) Ipoteca giudiziale del 12.6.2001 RP 444 RG 2422
- 11) Ipoteca giudiziale del 28.6.2006 RP 2620 RG 4083
- 12) Trascrizione di verbale di pignoramento del 28.6.2006 RP 2620 RG 4083

al nominativo

- 1) Ipoteca giudiziale del 7.11.2000 RP 892 RG 4902
- 2) Ipoteca giudiziale del 12.06.2001 RP 443 RG 2421
- 3) Ipoteca giudiziale del 12.6.2001 RP 444 RG 2422
- 4) Trascrizione di verbale di pignoramento del 12.6.2001 RP 1632 RG 2423
- 5) Trascrizione di verbale di pignoramento del 28.6.2006 RP 2620 RG 4083

al nominativo di:

- 1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 4.1 RP 277 RG 3684
- 2) Iscrizione di ipoteca volontaria del 7.5.84 RP 200 RG 1841
- 3) Iscrizione di ipoteca volontaria del 24.11.86 RP 627 RG 4183
- 4) Iscrizione di ipoteca volontaria del 30.5.88 RP 326 RG 2021
- 5) Iscrizione di ipoteca volontaria del 23.12.89 RP 916 RG 5162
- 6) Ipoteca volontaria del 7.8.95 RP 493 RG 3249
- 7) Ipoteca giudiziale del 7.11.2000 RP 892 RG 4902
- 8) Ipoteca giudiziale del 27.3.2001 RP 218 RG 1200
- 9) Ipoteca giudiziale del 12.6.2001 RP 443 RG 2421
- 10) Ipoteca giudiziale del 12.6.2001 RP 444 RG 2422
- 11) Trascrizione di verbale di pignoramento del 28.6.2006 RP 2620 RG 4083

ASSOGGETTAMENTO AD IVA

Trattandosi di trasferimento da privati, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad Iva.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Risposta al quesito N° 1

Dall'analisi dell'atto di pignoramento (trascritto il 28/giugno/2006 al n. RP 2620) e dalle risultanze del certificato notarile agli atti, e sulla scorta di quanto si è acquisito durante il corso delle operazioni peritali (ispezioni ipotecarie, richieste archivio notarile, visure catastali, planimetria della unità immobiliare urbana), nonché sulla scorta dei rilievi metrici effettuati durante i sopralluoghi esperiti, si è proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento.

I depositi degli atti risultano nei termini ex articolo 567 c.p.c.

Per la verifica della documentazione di cui all' 567, 2° comma c.p.c. veniva nominata dal Signor G. E. l'Avv. Antonio Tagliaferro che redigeva dichiarazione notarile.

La sottoscritta ha acquisito le visure e planimetrie, e titoli di provenienza presso i relativi uffici di competenza.

Risposta al quesito N° 2

Trattasi di immobili ubicati in Comune di Colleferro, Segni e Montelanico
(vedi i relativi capitoli descrittivi dei singoli lotti)

Risposta al quesito N° 3

(vedi i relativi capitoli descrittivi dei singoli lotti)

Risposta al quesito N° 4

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, sulla scorta di quanto è stato possibile osservare e rilevare direttamente, è stata verificata la conformità delle unità immobiliari agli elaborati grafici e planimetrici acquisiti presso il Servizio catastale dell'ufficio del Territorio di Roma nonché desunti dai progetti acquisiti presso i comuni di Colleferro, Segni e Montelanico.

Sulla scorta dei rilievi metrici effettuati sono stati, inoltre, redatti elaborati planimetrici indicativi, schematizzante la distribuzione degli immobili così come risultante dai sopralluoghi effettuati.

Risposta al quesito N° 5

(vedi i relativi capitoli descrittivi dei singoli lotti)

Risposta al quesito N° 6

(vedi i relativi capitoli descrittivi dei singoli lotti)

Risposta al quesito N° 7

In considerazione della dislocazione e consistenza degli immobili si è ritenuto di costituire 12 lotti

I lotti sono descritti anche nella "descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta" di cui all'allegato N. 15

Risposta al quesito N° 8

(vedi i relativi capitoli descrittivi dei singoli lotti)

Per quanto attiene ai valori dei lotti, si rimanda al capitolo della stima

Risposta al quesito N° 9

(vedi i relativi capitoli descrittivi dei singoli lotti)

Risposta al quesito N° 10

(vedi i relativi capitoli descrittivi dei singoli lotti)

Risposta al quesito N° 11

(vedi i relativi capitoli descrittivi dei singoli lotti)

Risposta al quesito N° 12

Gli immobili oggetto di stima hanno i seguenti valori:

Diritti pignorati relativi LOTTO N. 1 = € 228.330,00

Diritti pignorati relativi LOTTO N. 2 = € 212.850,00

Diritti pignorati relativi LOTTO N. 3 = € 24.740,00

Diritti pignorati relativi LOTTO N. 5 = € 85.766,00 o riferito ai 33/36 = €78 618.83

Diritti pignorati relativi LOTTO N. 6 = € 214.500,00

Diritti pignorati relativi LOTTO N. 7 = € 429.614,00

(Per quanto attiene alla stima si rimanda al relativo capitolo)

Risposta al quesito N° 13

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nel quale è stata data risposta ai singoli quesiti

Risposta al quesito N° 14

La sottoscritta ha provveduto ad inviare mediante raccomandata AR copia del proprio elaborato ai creditori procedenti i intervenuti, ed ai debitori nei termini stabiliti di 45 giorni antecedenti l'udienza.

Risposta al quesito N° 15

Il CTU dichiara la propria disponibilità ad intervenire all'udienza preliminare di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti se richiesti.

Risposta al quesito N° 16

Il CTU provvede al deposito dell'elaborato peritale nei termini concessi in forma cartacea e si riserva il deposito degli allegati di cui al Quadro riassuntivo dati essenziali (All. N. 16) ,avviso di vendita immobiliare (All. N. 15), bozza decreto di trasferimento (All. N. 17) ,nei dieci giorni precedenti l'udienza fissata per il 25/ Novembre/2009 .e cd rom contenente i relativi files redatti con programmi compatibili con Microsoft Word.

Risposta al quesito N° 17

Le fotografie illustrative sono allegate nella documentazione allegata a ciascun lotto

Risposta al quesito N° 18

La presente relazione tecnica estimativa è costituita dai seguenti allegati:

1) Verbale di sopralluogo;

2) Documentazione Lotto n. 1

- a) Titolo di provenienza
- a. Visura catastale
- b. Stralcio planimetria catastale con ubicazione
- c. Elaborato grafico aggiornato
- d. Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Collesferro
- e. Fotografie illustrative

3) Documentazione Lotto n. 2

- a) Titolo di provenienza
- f. Visura catastale
- g. Stralcio planimetria catastale con ubicazione
- h. Elaborato grafico aggiornato
- i. Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Collesferro
- j. Fotografie illustrative

4) Documentazione Lotto n. 3

- g) Titolo di provenienza
- h) Visura catastale
- i) Stralcio planimetria catastale con ubicazione
- j) Planimetria di accatastamento
- k) Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Colleferro
- l) Fotografie illustrative

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6) Documentazione Lotto n. 5

- g) Titolo di provenienza
- h) Visura catastale
- i) Stralcio planimetria catastale con ubicazione
- j) Planimetria di accatastamento
- k) Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Colleferro
- l) Fotografie illustrative

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7) Documentazione Lotto n. 6

- h) Titolo di provenienza
- i) Visura catastale
- j) Stralcio planimetria catastale con ubicazione
- k) Planimetria di accatastamento
- l) Elaborato grafico aggiornato
- m) Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Colleferro
- n) Fotografie illustrative

8) Documentazione Lotto n. 7

- h) Titolo di provenienza
- i) Visura catastale
- j) Stralcio planimetria catastale con ubicazione
- k) Planimetria di accatastamento
- l) Elaborato grafico aggiornato
- m) Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Segni
(condono pratica 258 e pratica 259/98)
- n) Fotografie illustrative

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14) Documentazione ipotecaria acquisita

- f) Visura ipotecaria relativa al nominativo [REDACTED] ia
- g) Visura ipotecaria relativa al nominativo [REDACTED]
- h) Visura ipotecaria relativa al nominativo [REDACTED]
- i) Visura ipotecaria relativa al nominativo [REDACTED]
- j) Visura ipotecaria relativa al nominativo [REDACTED]

Risposta al quesito N° 19

E' stato consentito l'accesso all'immobile senza ostacoli o problematiche



Risposta al quesito N° 20

Ad espletamento del presente quesito verranno redatti e depositati: quadro riassuntivo dati essenziali (ALL. N. 16) ,avviso di vendita immobiliare (ALL. N. 15) , bozza decreto di trasferimento (ALL. N. 17)

Risposta al quesito N° 21

E' stata estratta copia cartacea della documentazione saliente facente parte del fascicolo dell'Esecuzione.



Tanto si rassegna in adempimento dell'incarico conferito.

Velletri, li 09/10/2009

Il C.T.U.

(Arch. Monica Bianchini)

