

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

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

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

Il valore preso in considerazione è di € **900,00** €/mq

Pertanto:

Sup. Commerciale magazzino al Piano Terra:

$$\text{mq } 163 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 146.700,00$$

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

$$146.700,00 \times 0,81 = \text{€ } \underline{\underline{118.827,00}}$$

STIMA ANALITICA

Tenendo presente che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € **6.000,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = \text{€ } 6.000,00$$

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

pertanto

$$S = 6.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 1.200,00$$

$$R - S = \text{€ } 6.000,00 - \text{€ } 1.200,00 = 4.800,00 \text{ (canone netto)}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 0,030$

$$4.800,00 \text{ (canone netto)} : 0,030 = \text{€ } 160.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 160.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

$$\text{€ (118.827,00 + 160.000,00): 2} = \text{€ 139.413,50}$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Presentazione Pratica Edilizia in Sanatoria presso il Comune di Valmontone, per la chiusura del portico e la diversa distribuzione interna realizzata senza aver richiesto il titolo abilitativo:

- a) della oblazione, del costo di costruzione, dei diritti di segreteria, dei diritti di istruttoria, degli oneri di urbanizzazione
- b) del Certificato di idoneità statico/sismica
- c) salvo altro

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

$$\text{€ 139.413,50 (valore dell'immobile) - € 10.000,00 (detrazione)} = \text{€ 129.413,50}$$

arrotondabile ad **€ 130.000,00**

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

PER LA STIMA COMPARATIVA:

considerando come valore di mercato il valore medio 817,09 €/mq valido per questa tipologia suggerito da NOMISMA, avremo

$$\text{SUP. MQ 163 x 817,09 €/mq} = \text{€ 133.185,67}$$

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

$$133.185,67 \times 0,90 = \text{€ 119.867,11}$$

PER LA STIMA ANALITICA:

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

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

$$\text{MQ } 163 \times 25\% = \text{MQ } 40,75$$

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

$$\text{MQ } 40,75 \times 4,90 \text{ €/mq al mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.396,10 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$2.396,10 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 1.916,88$$

$$\text{€ } 1.916,88 : 0,030 = \text{€ } \underline{63.896,00}$$

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

$$\text{€ } (119.867,11 + 63.896,00) : 2 = \text{€ } 91.881,55$$

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

$$\text{€ } 91.881,55 \text{ (valore dell'immobile)} - \text{€ } 10.000,00 \text{ (detrazione)} = \text{€ } 81.881,55$$

QUINDI UN VALORE INFERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 130.000,00.

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

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

PER LA STIMA COMPARATIVA:

$$\text{SUP. MQ } 163 \times 0,7 = \text{MQ } 114,10$$

pertanto

$$\text{MQ } 114,10 \times \text{€ } 1.450,00 \times 0,90 = \text{€ } \underline{148.900,50}$$

PER LA STIMA ANALITICA:

MQ 114,10 x 4,90 €/mq al mese x 12 mesi = 6.709,08 €/anno

Pertanto:

6.709,08 €/anno - 20% (spese) = € 5.367,26

€ 5.367,26 : 0,030 = € 178.908,80

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

€ (148.900,50 + 178.908,80) : 2 = € **163.904,65**

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

€ 163.904,65 (valore dell'immobile) - € 10.000,00 (detrazione) = € **153.904,65**

QUINDI UN VALORE MAGGIORE DI QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 130.000,00.

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

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

LA CTU CONFERMA QUANTO AGLI ATTI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]

32



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

Il valore preso in considerazione è di € 400,00 €/mq

Pertanto:

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

$$\text{mq } 15 \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.000,00$$

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

$$6.000,00 \times 0,81 = \text{€ } \underline{\underline{4.860,00}}$$

STIMA ANALITICA

Tenendo presente che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 6.000,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = \text{€ } 600,00$$

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

per tanto

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

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

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

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

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

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

$$\text{€ } (16.000,00 + 4.860,00) : 2 = \text{€ } \underline{\underline{10.430,00}}$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

- a) la legittimazione della servitù di passaggio a favore del proprietario dell'immobile occupato dal supermercato
- b) messa a norma dell'impianto elettrico



Considerando che tutto ciò potrebbe comportare una spesa pari a circa € 3.500,00

€ 10.430,00 (valore dell'immobile) - € 3.500,00 (somma a detrarre) = € 6.930,00



arrotondabile ad € 7.000,00

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

PER LA STIMA COMPARATIVA:

considerando come valore di mercato il valore medio 817,09 €/mq valido per questa tipologia suggerito da NOMISMA, avremo

SUP. MQ 15 x 817,09 €/mq = € 12.256,35

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

€ 12.256,35 x 0,90 = € 11.030,71

PER LA STIMA ANALITICA:

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

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

MQ 15 x 25% = MQ 3,75

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

MQ 3,75 x 4,90 €/mq al mese x 12 mesi = 220,50 €/anno



Pertanto:

$$220,50 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 176,40$$

$$\text{€ } 176,40 : 0,030 = \text{€ } 5.880,00$$

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

$$\text{€ } (11.030,71 + 5.880,00) : 2 = \text{€ } 8.455,35$$

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

$$\text{€ } 8.455,35 \text{ (valore dell'immobile)} - \text{€ } 3.500,00 \text{ (detrazione)} = \text{€ } 4.955,35$$

QUINDI UN VALORE INFERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 7.000,00.

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

NB. Se la scrivente avesse dovuto prendere in considerazione il suggerimento dello Studio Legale e quindi applicare il coefficiente 0,5 per raggugliare la superficie della cantina a quella dell'abitazione, avremo

PER LA STIMA COMPARATIVA:

$$\text{SUP. MQ } 15 \times 0,5 = \text{MQ } 7,50$$

pertanto

$$\text{MQ } 7,50 \times \text{€ } 1.450,00 \times 0,90 = \text{€ } 9.787,50$$

PER LA STIMA ANALITICA:

$$\text{MQ } 7,50 \times 4,90 \text{ €/mq al mese} \times 12 \text{ mesi} = 441,00 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$441,00 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 352,80$$

$$\text{€ } 352,80 : 0,030 = \text{€ } 11.760,00$$



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

$$\text{€ } (9.787,50 + 11.760,00) : 2 = \text{€ } 10.773,75$$

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

$$\text{€ } 10.773,75 \text{ (valore dell'immobile)} - \text{€ } 3.500,00 \text{ (detrazione)} = \text{€ } 7.273,75$$

QUINDI UN VALORE POCO SUPERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE pari ad € 7.000,00.

NB. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE AI SENSI DEL DPR n. 138 DEL 23 marzo 1998, NONCHE' LA NORMA UNI 10750 IL COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO NON E' 0,5 (COME INDICATO NELLA NOTA DELLO STUDIO LEGALE ALESSANDRINI PAG. 13 DELLA RELAZIONE DELL'ING. BUSCA) MA RISULTA ESSERE PARI AL 25% DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE, QUALORA NON COMUNICANTE.

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

LA CTU CONFERMA QUANTO AGLI ATTI

LOTTO 7
UFFICIO, PIANO 1° – INTERNO 2
 sito in VALMONTONE (RM), VIA SANT'ANNA N.4
 censiti al N.C.E.U. rispettivamente al FG.23, P.LLA 331, SUB 512 (ex 506-508)

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1 e del BIR (Borsino Immobiliare di Roma) non ha prodotto alcun risultato per questa tipologia di immobili, a seguito di ricerche presso le Agenzie immobiliari locali ed altri istituti, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere, come prezzo medio unitario di riferimento, il valore di mercato più alto, utilizzato per gli immobili simili con destinazione residenziale, siti nella FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO, dove il valore di mercato varia da un minimo di 1.200,00 €/mq fino ad un massimo di 1.700,00 €/mq.

Mentre, dall'interrogazione di NOMISMA si rileva che il prezzo medio unitario, per immobili simili varia da un minimo di 1.336,79 €/mq fino ad un massimo di 1.768,84 €/mq, determinando un valore medio pari a 1.552,81 €/mq.

Per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti correttivi, tenendo presente l'Allegato 1 del Manuale di consulenza immobiliare Ed. Gruppo 24 ore (di cui si allega la tabella) considerando che il fabbricato è stato realizzato nel 1950 con successiva ristrutturazione nel 2000 ed è sito al piano primo, la scrivente ha preso in considerazione il coefficiente della colonna n. 2:

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi (moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zona corrispondenti)				
Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1.10	-	-	-
signorile	1.05	-	-	-
medio	1.00	-	-	-
popolare	0.90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0.95	0.90	0.85	-
signorile	0.90	0.85	0.80	-
medio	0.85	0.80	0.75	-
popolare	0.80	0.75	0.70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0.90	0.85	0.80	-
signorile	0.85	0.80	0.75	-
medio	0.80	0.75	0.70	-
popolare	0.75	0.70	0.65	-
ultrapopolare	-	-	-	-

21-40 anni				
lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
medio	0.75	0.70	0.65	0.55
popolare	0.70	0.65	0.60	0.50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
medio	0.70	0.65	0.60	0.50
popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
medio	0.65	0.60	0.55	0.45
popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35

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

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

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

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

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

Il valore preso in considerazione è di € **1.700,00 €/mq**

Pertanto:

Sup. Commerciale **UFFICIO piano primo:**

$$\text{mq } 149 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 253.300,00$$

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

$$253.300,00 \times 0,81 = \text{€ } \underline{\underline{205.173,00}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
 UNICREDIT S.p.A. contro

STIMA ANALITICA

Tenendo presente che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 10.800,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 10.800,00$$

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

pertanto

$$S = 10.800,00 \times 0,20 = € 2.160,00$$

$$R - S = € 10.800,00 - € 2.160,00 = 8.640,00 \text{ (canone netto)}$$

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

$$8.640,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 288.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 288.000,00.

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

$$€ (205.173,00 + 288.000,00) : 2 = € 246.586,50$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

- a) la presentazione della pratica edilizia a sanatoria per la fusione e la diversa distribuzione interna realizzati senza titolo abilitativo
- b) il completamento della Domanda in Sanatoria relativa all'ampliamento sul portico
- c) eventuali conguagli relativi alla oblazione, al costo di costruzione
- d) il pagamento dei diritti di segreteria, dei diritti di istruttoria
- e) il Certificato di idoneità statico/sismica
- f) salvo altro

Considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, per il completamento della domanda di sanatoria, possano essere pari a circa € 30.000,00 avremo:

$$€ 246.586,50 \text{ (valore dell'immobile) - } € 30.000,00 \text{ (detrazione) = } € 216.586,50$$

arrotondabile ad € 215.000,00

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

PER LA STIMA COMPARATIVA:

considerando come valore di mercato il valore medio 1.552,81 €/mq valido per questa tipologia suggerito da NOMISMA, avremo

$$\text{SUP. MQ } 149 \times 1.552,81 \text{ €/mq} = \text{€ } 231.368,69$$

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

$$231.368,69 \times 0,70 = \text{€ } 161.958,08$$

PER LA STIMA ANALITICA:

Considerando che anche NOMISMA non ha indicato nessun valore per il canone di locazione si ritiene opportuno prendere come valore di locazione il valore più alto degli edifici residenziali presenti nella stessa area:

Sup. Comm. x Valore di locazione per la destinazione residenziale di questa zona essendo ufficio si prende il valore max (min. 4 max 5,80) suggerito dall'OMI

$$\text{MQ } 149 \times 5,80 \text{ €/mq al mese} \times 12 \text{ mesi} = 10.370,40 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$10.370,40 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 8.296,32$$

$$\text{€ } 8.296,32 : 0,030 = \text{€ } 276.544,00$$

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

$$\text{€ } (161.958,08 + 276.544,00) : 2 = \text{€ } 219.251,04$$

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

$$\text{€ } 219.251,04 \text{ (valore dell'immobile)} - \text{€ } 30.000,00 \text{ (detrazione)} = \text{€ } 189.251,04$$

QUINDI UN VALORE INFERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 215.000,00.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PER LA STIMA COMPARATIVA:

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

PER LA STIMA ANALITICA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

NB. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE PER QUANTO RIGUARDA IL PREZZO MEDIO UNITARIO, NON PUO' ESSERE PRESO IL VALORE DI MERCATO PARI A 1.900,00 €/MQ COME INDICATO DALL'ING. BUSCA NELLA SUA RELAZIONE, IN QUANTO NON HA ALCUN CARATTERE DI UFFICIALITA', COME EVIDENZIA IN MANIERA MOLTO ESPLICITA L'AVV. [REDACTED] NELLA PAG. 1 DELLA SUA NOTA.

CONSIDERANDO CHE L'INTERROGAZIONE DELLA BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E DEL BIR NON HA PRODOTTO ALCUN RISULTATO PER IMMOBILI DELLA MEDESIMA DESTINAZIONE, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO PRENDERE A RIFERIMENTO IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, PRESENTI NELLA STESSA FASCIA/ZONA (CENTRALE/CENTRO STORICO) IL CUI VALORE DI MERCATO VARIA DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.700,00 €/MQ, IN CONSIDERAZIONE ANCHE DEL FATTO CHE L'UNITA' IMMOBILIARE NASCE COME APPARTAMENTO E SUCCESSIVAMENTE SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, E QUINDI PRENDERE IN CONSIDERAZIONE, PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IL VALORE DI MERCATO PIU' ALTO, IN QUANTO TRATTASI DI UFFICIO.

LA CTU CONFERMA QUANTO AGLI ATTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]

42



LOTTO 8
APPARTAMENTO, PIANO 2° – INTERNO 4
 sito in VALMONTONE (RM), VIA SANT'ANNA N.8
 censito al N.C.E.U. al FG.23, P.LLA 331, SUB 505

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1 ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili con destinazione residenziale, siti nella FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO, varia da un minimo di 1.200,00 €/mq fino ad un massimo di 1.700,00 €/mq la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come valore di mercato medio il valore di 1.450,00 €/mq.

Per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti correttivi, tenendo presente l'Allegato 1 del Manuale di consulenza immobiliare Ed. Gruppo 24 ore (di cui si allega la tabella) considerando che il fabbricato è stato realizzato nel 1950 con successiva ristrutturazione nel 2000 ed è sito al piano primo, la scrivente ha preso in considerazione il coefficiente della colonna n. 2:

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi (moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zona corrispondenti)				
Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1.10	-	-	-
signorile	1.05	-	-	-
medio	1.00	-	-	-
popolare	0.90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0.95	0.90	0.85	-
signorile	0.90	0.85	0.80	-
medio	0.85	0.80	0.75	-
popolare	0.80	0.75	0.70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0.90	0.85	0.80	-
signorile	0.85	0.80	0.75	-
medio	0.80	0.75	0.70	-
popolare	0.75	0.70	0.65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
medio	0.75	0.70	0.65	0.55
popolare	0.70	0.65	0.60	0.50
ultrapopolare	-	-	-	-

41-60 anni				
lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
medio	0.70	0.65	0.60	0.50
popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
medio	0.65	0.60	0.55	0.45
popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35

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

Coefficiente di età **0,95**
 Coefficiente di rifiniture **0,90**

Quindi

$$0,95 \times 0,90 = 0,855$$

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

Il valore medio unitario di € **1.450,00 €/mq**

Pertanto:

Sup. Commerciale **APPARTAMENTO piano secondo**

$$\text{mq } 61 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 88.450,00$$

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

$$88.450,00 \times 0,855 = \text{€ } \underline{\underline{75.624,75}}$$

STIMA ANALITICA

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

$$R = € 3.600,00$$

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

pertanto

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

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

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

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, HA UN VALORE COMMERCIALE PARI A € 96.000,00.

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

$$€ (75.624,75 + 96.000,00) : 2 = € 85.812,38$$

arrotondabile ad **€ 85.000,00**

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

PER LA STIMA COMPARATIVA:

considerando come valore di mercato il valore medio 1.450,00 €/mq (€ 1.200,00+1.700,00/2) valido per questa zona, avremo

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

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

$$88.450,00 \times 0,70 = \underline{\underline{\text{€ } 61.915,00}}$$

PER LA STIMA ANALITICA:

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

$$\text{MQ } 61 \times 4,90 \text{ €/mq al mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.586,80 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$3.586,80 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 2.869,44$$

$$\text{€ } 2.869,44 : 0,030 = \underline{\underline{\text{€ } 95.648,00}}$$

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

$$\text{€ } (61.915,00 + 95.648,00) : 2 = \underline{\underline{\text{€ } 78.781,50}}$$

QUINDI UN VALORE INFERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 85.000,00.

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

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

PER LA STIMA COMPARATIVA:

NON APPLICABILE IN QUANTO IL VALORE DI MERCATO PRESO
A RIFERIMENTO SI RIFERISCE ALLA FASCIA SUBURBANA



PER LA STIMA ANALITICA:

NON APPLICABILE IN QUANTO IL VALORE DI MERCATO PRESO
A RIFERIMENTO SI RIFERISCE ALLA FASCIA PERIFERICA

NB. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE IL VALORE DI MERCATO DI 1.800,00 €/MQ SUGGERITO DALL'ING. ████████ NELLA SUA RELAZIONE, VIENE INDICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE DOVE IL VALORE DI MERCATO VARIA DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.800,00 €/MQ.

CONSIDERANDO CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITO NELLA MEDESIMA ZONA DEI LOTTI 2-3-4-5-6-7 CHE SI E' RITENUTO OPPORTUNO CONSIDERARE SITI IN FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO PIUTTOSTO CHE NELLA FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE, LA SCRIVENTE NON RITIENE OPPORTUNO UTILIZZARE IL VALORE DI MERCATO PARI A 1.800,00 €/MQ.

CONSIDERANDO CHE PER IMMOBILI DELLA FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO IL VALORE DI MERCATO VARIA DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.700,00 €/MQ, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO PRENDERE COME VALORE DI MERCATO MEDIO IL VALORE DI 1.450,00 €/MQ

LA CTU CONFERMA QUANTO AGLI ATTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro ██████████

47

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 9
APPARTAMENTO, PIANO 2° – INTERNO 5
 sito in VALMONTONE (RM), VIA SANT'ANNA N.8
 censito al N.C.E.U. al FG.23, P.LLA 331, SUB 509

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 1 ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili con destinazione residenziale, siti nella FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO, varia da un minimo di 1.200,00 €/mq fino ad un massimo di 1.700,00 €/mq la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come valore di mercato medio il valore di 1.450,00 €/mq.

Per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti correttivi, tenendo presente l'Allegato 1 del Manuale di consulenza immobiliare Ed. Gruppo 24 ore (di cui si allega la tabella) considerando che il fabbricato è stato realizzato nel 1950 con successiva ristrutturazione nel 2000 ed è sito al piano primo, la scrivente ha preso in considerazione il coefficiente della colonna n. 2:

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi (moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zona corrispondenti)				
Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1.10	-	-	-
signorile	1.05	-	-	-
medio	1.00	-	-	-
popolare	0.90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0.95	0.90	0.85	-
signorile	0.90	0.85	0.80	-
medio	0.85	0.80	0.75	-
popolare	0.80	0.75	0.70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0.90	0.85	0.80	-
signorile	0.85	0.80	0.75	-
medio	0.80	0.75	0.70	-
popolare	0.75	0.70	0.65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
medio	0.75	0.70	0.65	0.55
popolare	0.70	0.65	0.60	0.50
ultrapopolare	-	-	-	-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

48

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
 UNICREDIT S.p.A. contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMPAGNA ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6561993b1c01a62d41b264dfeaed25ab



41-60 anni				
lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
medio	0.70	0.65	0.60	0.50
popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
medio	0.65	0.60	0.55	0.45
popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35

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

Coefficiente di età **0,95**
 Coefficiente di rifiniture **0,90**

Quindi

$$0,95 \times 0,90 = 0,7855$$

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

Il valore medio unitario di € **1.450,00 €/mq**

Pertanto:

Sup. Commerciale **APPARTAMENTO piano secondo**

$$\text{mq } 61 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 88.450,00$$

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

$$88.450,00 \times 0,855 = \text{€ } \underline{\underline{75.624,75}}$$

STIMA ANALITICA

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

$$R = € 3.600,00$$

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

pertanto

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

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

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

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, HA UN VALORE COMMERCIALE PARI A € 96.000,00.

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

$$€ (75.624,75 + 96.000,00) : 2 = € \mathbf{85.812,38}$$

arrotondabile ad € **85.000,00**

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

PER LA STIMA COMPARATIVA:

considerando come valore di mercato il valore medio 1.450,00 €/mq (€ 1.200,00+1.700,00/2) valido per questa zona, avremo

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

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

$$88.450,00 \times 0,70 = \underline{\underline{\text{€ } 61.915,00}}$$

PER LA STIMA ANALITICA:

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

$$\text{MQ } 61 \times 4,90 \text{ €/mq al mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.586,80 \text{ €/anno}$$

Pertanto:

$$3.586,80 \text{ €/anno} - 20\% \text{ (spese)} = \text{€ } 2.869,44$$

$$\text{€ } 2.869,44 : 0,030 = \underline{\underline{\text{€ } 95.648,00}}$$

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

$$\text{€ } (61.915,00 + 95.648,00) : 2 = \underline{\underline{\text{€ } 78.781,50}}$$

QUINDI UN VALORE INFERIORE A QUELLO INDICATO DALLA SCRIVENTE PARI AD € 85.000,00.

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

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

PER LA STIMA COMPARATIVA:

NON APPLICABILE IN QUANTO IL VALORE DI MERCATO PRESO
A RIFERIMENTO SI RIFERISCE ALLA FASCIA SUBURBANA



PER LA STIMA ANALITICA:

NON APPLICABILE IN QUANTO IL VALORE DI MERCATO PRESO
A RIFERIMENTO SI RIFERISCE ALLA FASCIA PERIFERICA

NB. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE IL VALORE DI MERCATO DI 1.800,00 €/MQ SUGGERITO DALL'ING. ████████. NELLA SUA RELAZIONE, VIENE INDICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE DOVE IL VALORE DI MERCATO VARIA DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.800,00 €/MQ.

CONSIDERANDO CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO E' SITO NELLA MEDESIMA ZONA DEI LOTTI 2-3-4-5-6-7 CHE SI E' RITENUTO OPPORTUNO CONSIDERARE SITI IN FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO PIUTTOSTO CHE NELLA FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE, LA SCRIVENTE NON RITIENE OPPORTUNO UTILIZZARE IL VALORE DI MERCATO PARI A 1.800,00 €/MQ.

CONSIDERANDO CHE PER IMMOBILI DELLA FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO IL VALORE DI MERCATO VARIA DA UN MINIMO DI 1.200,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.700,00 €/MQ, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO PRENDERE COME VALORE DI MERCATO MEDIO IL VALORE DI 1.450,00 €/MQ

LA CTU CONFERMA QUANTO AGLI ATTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro ██████████

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TABELLA DI CONFRONTO CTU – CTP

LOTTO N.	STIMA CTU €	STIMA CTP €	NOTE DEL CTU SULLA RELAZIONE DEL CTP
1	325.000,00	375.000,00	VILLINO CON LOCALI ACCESSORI E TERRENO IL VALORE DI MERCATO UTILIZZATO DAL CTP DI 1.100,00 €/MQ NON HA IL GRADO DI UFFICIALITA', COME EVIDENZIA IN MANIERA MOLTO ESPLICITA L'AVV. ██████████ NELLA PAG. 1 DELLA SUA NOTA.
2	18.000,00	37.000,00	AUTORIMESSA P.S1 IL VALORE DI MERCATO UTILIZZATO DAL CTP NELLA STIMA COMPARATIVA (1.800,00 €/MQ) E' IL VALORE DI MERCATO INDICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA FASCIA/ZONA SUBURBANA, OSSIA LE AREA SITE DOPO LA PERIFERIA; INFATTI IL SUO ANTONIMO E' CENTRALE/CENTRO STORICO, QUINDI NON APPLICABILE SI FA PRESENTE INVECE CHE LA BANCA DATI DI BIR RIPORTA I DATI PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE BOX POSTI AUTO.
3	58.000,00	96.000,00	NEGOZIO P.T. IL VALORE DI MERCATO UTILIZZATO DAL CTP NELLA STIMA COMPARATIVA (1.800,00 €/MQ) E' IL VALORE DI MERCATO INDICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA FASCIA/ZONA SUBURBANA, OSSIA LE AREA SITE DOPO LA PERIFERIA; INFATTI IL SUO ANTONIMO E' CENTRALE/CENTRO STORICO, QUINDI NON APPLICABILE . MENTRE IL VALORE UTILIZZATO DAL CTP NELLA STIMA SINTETICA (10,00 €/MQ *MESE) E' IL VALORE DI MERCATO INDICATO DAL MEDESIMO IN QUANTO RISULTATO DI UN RAPPORTO DOVE AL NUMERATORE VI E' UN VALORE DATO DAL CTP; QUINDI NON APPLICABILE. SI FA PRESENTE INVECE CHE LA BANCA DATI DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE RIPORTA I DATI PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE SITI NELLE FASCE/ZONE CENTRALE/CENTRO STORICO E PERIFERIA.
4	53.000,00	128.000,00	AUTORIMESSA P.S1 IL VALORE DI MERCATO UTILIZZATO DAL CTP



			<p>NELLA STIMA COMPARATIVA (1.800,00 €/MQ) E' IL VALORE DI MERCATO INDICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA FASCIA/ZONA SUBURBANA, OSSIA LE AREA SITE DOPO LA PERIFERIA; INFATTI IL SUO ANTONIMO E' CENTRALE/CENTRO STORICO, QUINDI NON APPLICABILE.</p> <p>SI FA PRESENTE INVECE CHE LA BANCA DATI DI BIR RIPORTA I DATI PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE BOX POSTI AUTO.</p>
6	7.000,00	11.000,00	<p>CANTINA P.T. IL VALORE DI MERCATO UTILIZZATO DAL CTP NELLA STIMA COMPARATIVA (1.800,00 €/MQ) E' IL VALORE DI MERCATO INDICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA FASCIA/ZONA SUBURBANA, OSSIA LE AREA SITE DOPO LA PERIFERIA; INFATTI IL SUO ANTONIMO E' CENTRALE/CENTRO STORICO, QUINDI NON APPLICABILE</p> <p>SI FA PRESENTE INVECE CHE LA BANCA DATI DI NOMISMA RIPORTA I DATI PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE MAGAZZINO.</p>
7	215.000,00	255.000,00	<p>UFFICIO P.1° IL VALORE DI MERCATO UTILIZZATO DAL CTP NELLA STIMA COMPARATIVA DI 1.100,00 €/MQ NON HA IL GRADO DI UFFICIALITA', COME EVIDENZIA IN MANIERA MOLTO ESPLICITA L'AVV. [REDACTED] NELLA PAG. 1 DELLA SUA NOTA QUINDI NON APPLICABILE.</p> <p>SI FA PRESENTE INVECE CHE LA BANCA DATI DI NOMISMA RIPORTA I DATI PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE UFFICIO.</p>
8	85.000,00	110.000,00	<p>APPARTAMENTO P.2° INT. 4 I IL VALORE DI MERCATO UTILIZZATO DAL CTP NELLA STIMA COMPARATIVA (1.800,00 €/MQ) E' IL VALORE DI MERCATO INDICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA FASCIA/ZONA SUBURBANA, OSSIA LE AREA SITE DOPO LA PERIFERIA; INFATTI IL SUO ANTONIMO E' CENTRO/CENTRO STORICO, QUINDI NON APPLICABILE.</p> <p>MENTRE IL VALORE UTILIZZATO DAL CTP NELLA STIMA SINTETICA (5,73 €/MQ *MESE) E' IL VALORE DI MERCATO INDICATO DALL'AGENZIA</p>



			DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA FASCIA/ZONA PERIFERICA; QUINDI NON APPLICABILE. CONTRADDIZIONE DEL CTP ANCHE ALL'INTERNO DELLA MEDESIMA STIMA.
9	85.000,00	110.000,00	APPARTAMENTO P.2° INT. 5 IL VALORE DI MERCATO UTILIZZATO DAL CTP NELLA STIMA COMPARATIVA (1.800,00 €/MQ) E' IL VALORE DI MERCATO INDICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA FASCIA/ZONA SUBURBANA, OSSIA LE AREA SITE DOPO LA PERIFERIA; INFATTI IL SUO ANTONIMO E' CENTRALE/CENTRO STORICO, QUINDI NON APPLICABILE. MENTRE IL VALORE UTILIZZATO DAL CTP NELLA STIMA SINTETICA (5,73 €/MQ *MESE) E' IL VALORE DI MERCATO INDICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITI NELLA FASCIA/ZONA PERIFERICA; QUINDI NON APPLICABILE. CONTRADDIZIONE DEL CTP ANCHE ALL'INTERNO DELLA MEDESIMA STIMA.
TOTALE	976.000,00	1.318.000,00	LA SCRIVENTE CONFERMA I VALORI DI MERCATO DELLA CTU GIA' AGLI ATTI

INOLTRE LA SCRIVENTE FA PRESENTE, SEMPRE RICOLLEGANDOSI AL GRADO DI UFFICIALITA', EVIDENZIATO DAL L'AVV. ██████████ NELLA PAG. 1 DELLA SUA NOTA CHE IL CTP NELLA REDAZIONE DELLA SUA STIMA (DA PAG. 10 A PAG. 18) SOTTOLINEA CHE

....NELLA STIMA ANALITICA IL VALORE DI LOCAZIONE ASSUNTO COME VALORE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE MENSILE.... RISULTA IN LINEA CON I VALORI CORRENTI DI MERCATO....

QUANDO INVECE NON SONO ALTRO CHE IL RISULTATO MATEMATICO DI UN RAPPORTO DOVE AL NUMERATORE E' STATO CONSIDERATO UN VALORE CHE NON HA NESSUN GRADO DI UFFICIALITA', PERTANTO NON VALIDO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro ██████████

55



ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All. "1"	MESSAGGIO PEC DEL 20.04.2015 DELL'AVVOCATO [REDAZIONE] PER INVIO DELLE NOTE DI OSSERVAZIONE ALLA PERIZIA REDATTA DALLA SCRIVENTE
All. "2"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO – DESTINAZIONE RESIDENZIALE
All. "3"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA PERIFERICA/PERIFERIA – DESTINAZIONE RESIDENZIALE
All. "4"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE – DESTINAZIONE RESIDENZIALE
All. "5"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA RURALE – DESTINAZIONE RESIDENZIALE
All. "6"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO – DESTINAZIONE COMMERCIALE
All. "7"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA PERIFERICA/PERIFERIA – DESTINAZIONE COMMERCIALE
All. "8"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE – DESTINAZIONE COMMERCIALE
All. "9"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO – DESTINAZIONE TERZIARIA
All. "10"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA PERIFERICA/PERIFERIA – DESTINAZIONE TERZIARIA
All. "11"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. AGENZIA DELLE ENTRATE FASCIA/ZONA SUBURBANA/ESPANSIONE – DESTINAZIONE TERZIARIA
All. "12"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - VALMONTONE
All. "13"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. NOMISMA – DESTINAZIONE ABITAZIONI CIVILI
All. "14"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. NOMISMA – DESTINAZIONE UFFICI
All. "15"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. NOMISMA – DESTINAZIONE MAGAZZINI
All. "16"	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOB. NOMISMA – DESTINAZIONE NEGOZI
All. "17"	GOOGLE MAPS PER INDIVIDUARE LA DISTANZA DELLE ZONE OGGETTO DI INTERESSE RISPETTO AL CENTRO URBANO

Carpineto Romano, 27 aprile 2015

IL C.T.U.

Arch. Anna Maria CAMPAGNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro [REDAZIONE]

56