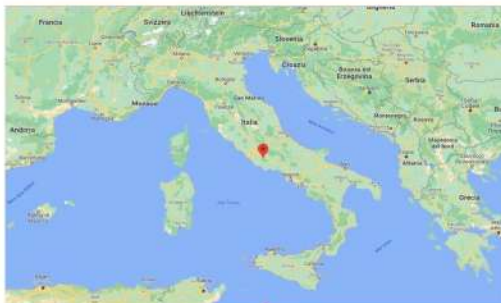
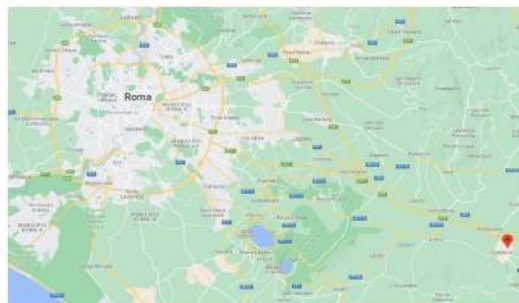




LOCALIZZAZIONE



LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE

Giudice delegato

Dott.ssa

Curatore

Fallito

Macro Tipologia Asset

Residenziale

Tipologia Valutazione

Full

Data sopralluogo

05/05/2022

Data Valutazione

20/07/2022

Data Rapporto

30/09/2022

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

No

Area Geografica

Centro

Provincia

RM

Indirizzo

via A. Manzoni n. 9/C

Coordinate

Geolocalizzazione

Stato occupazionale

Libero

Conduttore

N.d.

Superficie Commerciale

Valore di Mercato

Canone Attuale

Canone di Mercato

Data 2° sopralluogo

18/07/2022

Criterio di stima

MCA

Regione

Lazio

Città

Colleferro

95

24.512

n.d.

ANALISI DEL CONTESTO

I cespiti oggetto di analisi sono siti in via Manzoni n. 9/C in zona centrale di Colferfero, comune di circa 20.822 abitanti a 45 km da Roma, capoluogo di provincia.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta nel centro cittadino, non accessibile con mezzi pubblici ma solo con mezzi privati.

La zona risulta essere sufficientemente dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.), ed è servita di parcheggi pubblici liberi.

La principale infrastruttura viaria è la strada regionale SR6; a seguire l'Autostrada A1 con il casello "Colferfero".

La rete ferroviaria risulta presente con la stazione omonima.

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Fiumicino.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere lontane, ma sufficientemente collegate.

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



L'asset oggetto di analisi è costituito da 11 unità immobiliari, siti all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, del tipo stabile condominiale a destinazione residenziale.

Il fabbricato, dotato di impianto ascensore, è articolato in quattro piani fuori terra ed uno entro terra e presenta una struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponature in laterizio e tetto a falda.

I prospetti esterni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati.

Nel dettaglio il compendio è così costituito:

- **LOTTO 1** (sub. 70): si rileva che, catastalmente, il bene è censito in categoria C/2 cantina, ma a seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare non è mai stata realizzata.

- **LOTTO 2** (sub. 72): cantina ubicata al piano S1, composta da un unico vano.

Il predetto lotto presenta pareti interne in forati di cemento a vista e soffitto intonacato al civile. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati, il pavimento è in cemento, la porta è in metallo. L'impianto elettrico è a vista con canaline esterne.

- **LOTTO 3** (sub. 502): posto auto scoperto ubicato al piano terra;

- **LOTTO 4** (sub. 503): posto auto scoperto ubicato al piano terra;

- **LOTTO 5** (sub. 504): posto auto scoperto ubicato al piano terra;

- **LOTTO 6** (sub. 505): posto auto scoperto ubicato al piano terra;

- **LOTTO 7** (sub. 509): posto auto scoperto ubicato al piano terra;

- **LOTTO 8** (sub. 510): posto auto scoperto ubicato al piano terra.

I predetti posti auto si presentano pavimentati con asfalto e si collocano all'interno dello spazio cortilizio scoperto condominiale, separato dalla pubblica via di accesso ai cespiti da una cancellata in ferro su cordolo in conglomerato cementizio.

- **LOTTO 9** (sub. 506), porzione di area cortilizia condominiale.


Si rileva che, catastalmente, il bene è censito in categoria C/6 posto auto, ma a seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare non è mai stata realizzata, in quanto, a causa della presenza di un dislivello tra la guida di scorrimento del cancelli carrabile e l'area asfaltata, la manovra finalizzata al posteggio dei veicoli è di fatto impedita.

- **LOTTO 10** (sub. 74), vialetto esterno ubicato al piano terra.

Il predetto cespite risulta catastalmente censito in categoria F/1 (area urbana), ma seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare è costituita dal giardino di pertinenza dell'adiacente sub.73 e pertanto non alienabile.

- **LOTTO 11** (sub. 512), vialetto esterno ubicato al piano terra.

Il predetto cespite risulta catastalmente censito in categoria F/1 (area urbana), ma costit seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare è costituita da un vialetto condominiale e pertanto non alienabile.



Le predette unità immobiliari risultano libere.

Per accedere al lotto 2 del compendio è stato effettuato un accesso forzoso.

I lotti 1 e 10 non risultano alienabili in quanto di fatto mai realizzati.

I restanti lotti non sono divisibili in natura, ma possono essere alienati in 7 lotti distinti.

La vendita dei beni è soggetta ad I.V.A..

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione dei cespiti, nel loro complesso, è da ritenersi buono.

ACCESSIBILITA'

Si accede ai lotti attraverso i cancelli, pedonale e carrabile, posti al civico n. 9/A/B/C sulla pubblica via Manzoni.

STATO OCCUPAZIONALE

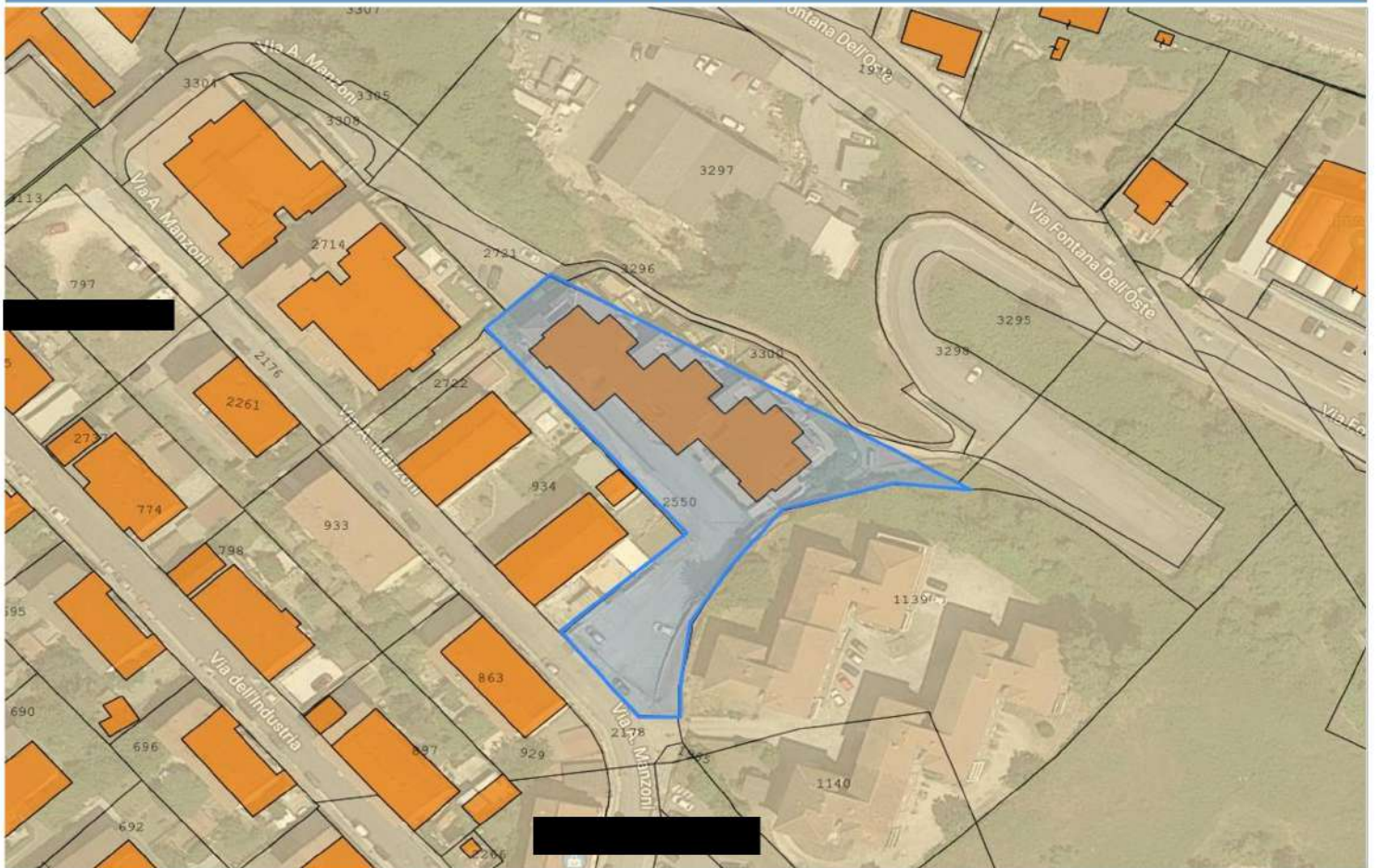
A seguito del sopralluogo i cespiti risultano liberi.

CONFINI

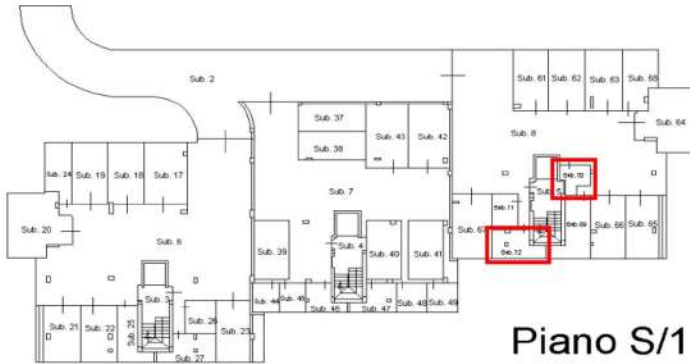
Coerenze da Nord in senso orario:

- LOTTO 1 (sub. 70): sub. 8, sub. 8 e 69, sub. 5, sub. 8;
- LOTTO 2 (sub. 72): sub. 5 e 69, intercapedine, sub. 67, sub. 71 e 8;
- LOTTO 3 (sub. 502): sub. 1, p.lla 1139, sub. 503;
- LOTTO 4 (sub. 503): sub. 1, sub. 502, p.lla 1139 sub. 504;
- LOTTO 5 (sub. 504): sub. 1, sub. 503, p.lla 1139, sub. 505;
- LOTTO 6 (sub. 505): sub. 4, sub. 503, p.lla 1139, sub. 506;
- LOTTO 7 (sub. 509): p.lla 934, sub. 507, sub. 1, sub. 508;
- LOTTO 8 (sub. 510): p.lla 934, sub. 509, sub. 1, distacco sulla pubblica via Manzoni;
- LOTTO 9 (sub. 506): sub. 1, sub. 505, distacco sulla pubblica via Manzoni;
- LOTTO 10 (sub. 74): p.lla 2721, p.lla 3296, sub. 73, sub. 512;
- LOTTO 11 (sub. 512): p.lla 2714, sub. 73, sub. 73, sub. 52, sub. 2, sub. 1, p.lla 934, p.lla 2722.

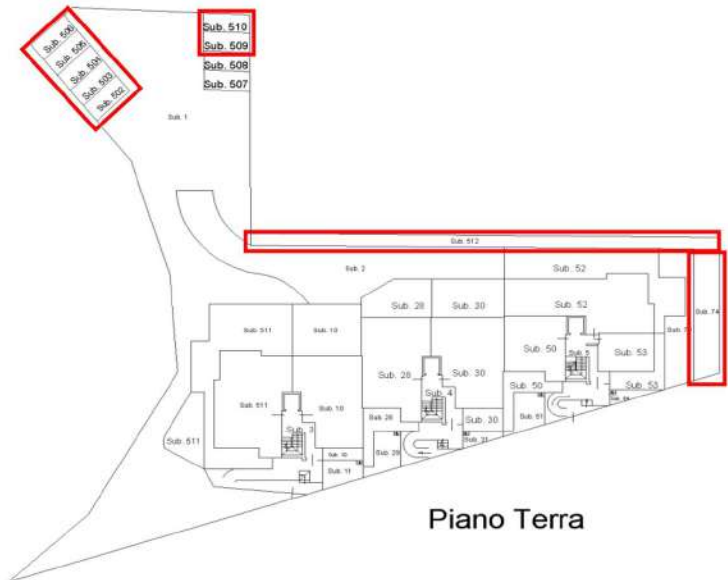
ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO



Piano S/1



Piano Terra

ANALISI DEL PERIMETRO

n. Unità	Lotti	Note tecniche	Catasto	foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Rendita Catastale	IMU	Piano	Destinazione Catastale	Destinazione d'Uso	Superficie Utile Lorda mq	Superficie Esterna mq	Superficie Edificabile mq	%	Superficie Commerciale mq
1	1	Non alienabile	CF	9	2550	70	C/2	13,94	23	S1	Deposito	Cantina	7			0%	0
2	2		CF	9	2550	72	C/2	23,24	39	S1	Deposito	Cantina	11			100%	11
3	3		CF	9	2550	502	C/6	22,41	38	T	Posto auto	Posto auto scoperto	14			100%	14
4	4		CF	9	2550	503	C/6	22,41	38	T	Posto auto	Posto auto scoperto	14			100%	14
5	5		CF	9	2550	504	C/6	22,41	38	T	Posto auto	Posto auto scoperto	14			100%	14
6	6		CF	9	2550	505	C/6	22,41	38	T	Posto auto	Posto auto scoperto	14			100%	14
7	7		CF	9	2550	509	C/6	22,41	38	T	Posto auto	Posto auto scoperto	14			100%	14
8	8		CF	9	2550	510	C/6	22,41	38	T	Posto auto	Posto auto scoperto	14			100%	14
9	9	Non alienabile	CF	9	2550	506	C/6	22,41	38	T	Posto auto	area condominiale		14		0%	0
10	10	Non alienabile	CF	9	2550	74	F/1	0	0	T	Area Urbana	giardino di pertinenza		42		0%	0
11	11	Non alienabile	CF	9	2550	512	F/1	1	0	T	Area Urbana	violetto condominiale		81		0%	0
TOTALE													102	137	0		95

NOTE

- Fonti e definizioni: si valorizzano i dati desunti dalla visura catastale. Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalate utilizzando misurazioni a campione eseguite in loco. Le superfici dei sub. 74 e 512 sono state desunte dall'elaborato planimetrico depositato in data 26/09/2013.

VALORI PERIMETRO

CRN

VALORE STIMATO

VALORE DI MERCATO

n. Unità	Lotti	Catasto	Foglio	P.lla	Sub	Categoria Catastale	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Utile Lorda mq	Superficie Esterna mq	Superficie Commerciale mq	CRN €	CRN €/mq	VALORE STIMATO €	VALORE STIMATO €/mq	VALORE DI MERCATO €	VALORE DI MERCATO €/mq
1	1	CF	9	2550	70	C/2	S1	Cantina	7	0	7	2.800	400	0	0	0	0
2	2	CF	9	2550	72	C/2	S1	Cantina	11	0	11	4.400	400	3.300	300	2.535	230
3	3	CF	9	2550	502	C/6	0	Posto auto scoperto	14	0	14	2.100	150	3.780	270	3.664	262
4	4	CF	9	2550	503	C/6	0	Posto auto scoperto	14	0	14	2.100	150	3.780	270	3.667	262
5	5	CF	9	2550	504	C/6	0	Posto auto scoperto	14	0	14	2.100	150	3.780	270	3.667	262
6	6	CF	9	2550	505	C/6	0	Posto auto scoperto	14	0	14	2.100	150	3.780	270	3.660	261
7	7	CF	9	2550	509	C/6	0	Posto auto scoperto	14	0	14	2.100	150	3.780	270	0	0
8	8	CF	9	2550	510	C/6	0	Posto auto scoperto	14	0	14	2.100	150	3.780	270	3.656	261
9	9	CF	9	2550	506	C/6	0	area condominiale	0	14	0	0	150	0	270	3.663	0
10	10	CF	9	2550	74	C/6	0	giardino di pertinenza	0	42	0	0	150	0	270	0	0
11	11	CF	9	2550	512	F/1	0	violetto condominiale	0	81	0	0	150	0	270	0	0
TOTALE									102	137	102	19.800		25.980		24.512	

Comune	Colleferro	RM	Zona OMI	B1					
		COMPRAVENDITA					LOCAZIONE		
	Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale		Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale
Min - €/mq	900	950	1.050	550	Min €/mq/anno	54	48	76	40
Max - €/mq	1.650	1.400	1.550	800	Max €/mq/anno	76	72	112	58

ANALISI DI MERCATO

Domanda: A seguito dell'analisi di mercato si rileva una scarsa domanda, ed una scarsa offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Offerta: L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:
 per la vendita: 300 € 600 €
 per le aste: 142 € 294 €
 per i transati 300 € 300 €

Trend transazioni: Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente

Liquidità asset: Data la location di scarso interesse in cui è ubicato l'asset, si ritiene che questo abbia limitata liquidità.

Asset in commercializzazione: Il cespite non risulta in pubblicità

VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: [REDACTED]

Segmento di Mercato: Residenziale

Comune		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Colleferro								
NTN	Totale	121	113	122	149	162	150	178
	%	-	-6%	8%	23%	8%	-7%	18%
STOCK	Totale	10.964	10.984	11.026	11.033	11.035	11.047	11.090
	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
IMI	Totale	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
	%	-	-7%	7%	23%	8%	-7%	18%



ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA POSTI AUTO

#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Stato Manutentivo	Superficie Commerciale mq	Asking Price €	Asking Price €/mq	Location	Dimensione	Tipologia	Stato	Sconto Trattativa	Totale Aggiustamenti	VM Ponderato unitario €/mq	Fonte
1			Box auto	T	Buono	12	11.500	958	SUPERIORE -10%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -25%	SIMILARE 0%	-25%	-60%	383	
2			Box auto	S1	Sufficiente	15	10.000	667	SUPERIORE -10%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -25%	SIMILARE 0%	-25%	-60%	267	
3			Box auto	T	Sufficiente	20	16.000	800	SUPERIORE -10%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -25%	SIMILARE 0%	-25%	-60%	320	
4			Box auto	S1	Buono	15	12.000	800	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -25%	SIMILARE 0%	-25%	-65%	280	
								670							270	
								810							310	
								960			MINIMO MEDIA MASSIMO				380	

1



2



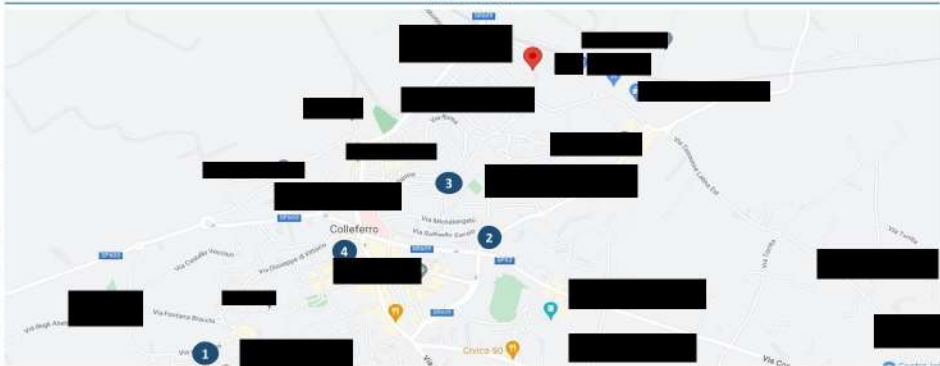
3



4



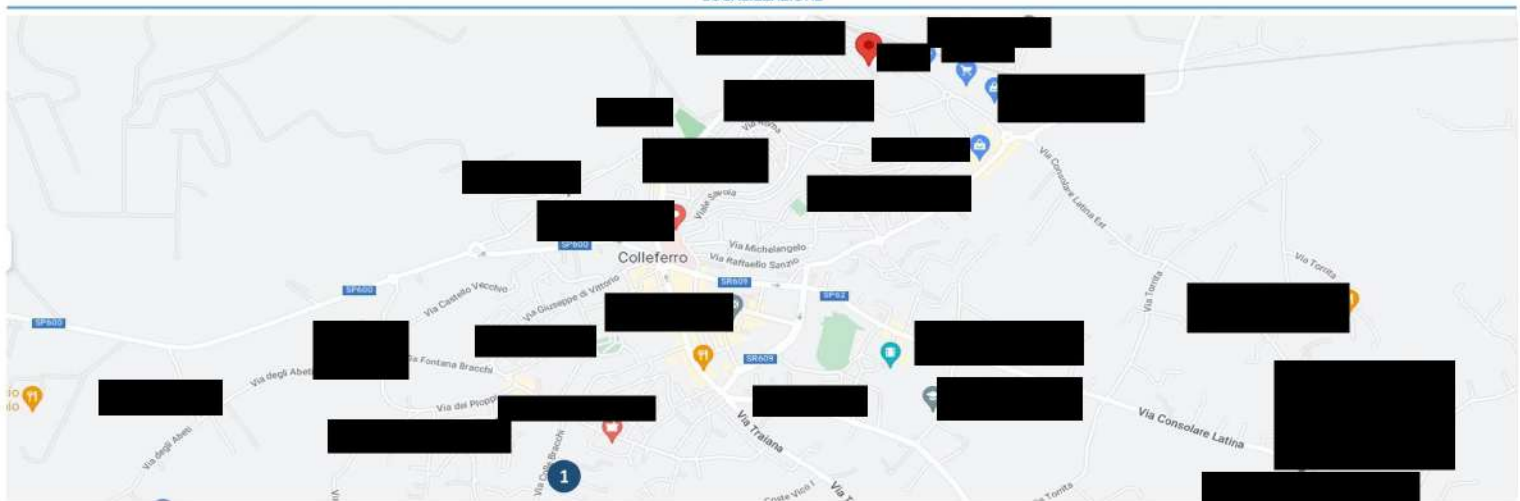
LOCALIZZAZIONE



ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE POSTI AUTO

#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Prossima Asta	Valore CTU €	Valore CTU €/mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1			Posto auto scoperto	T	14	06/07/2022	44.748	44,748	3.120	223	
								0	MINIMO	220	
								14.920	MEDIA	220	
								44.748	MASSIMO	220	

LOCALIZZAZIONE



ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA CANTINE

#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Stato Manutentivo	Superficie Commerciale mq	Asking Price €	Asking Price €/mq	Location	Dimensione	Piano	Stato	Sconto Trattativa	Totale Aggiustamenti	VM Ponderato unitario €/mq	Fonte	
1			DEPOSITO	T	Buono	6	3.000	500	-10%	0%	SUPERIORE	SIMILARE	-10%	-25%	375		
2			DEPOSITO	S1	Scarso	40	12.000	300	-10%	0%	SUPERIORE	SIMILARE	-10%	-20%	240		
3			DEPOSITO	T	Scarso	42	15.000	357	-10%	0%	SUPERIORE	SIMILARE	-10%	-25%	268		
							300							200			
							390								300		
							500								400		
											MINIMO						
											MEDIA						
											MASSIMO						

1



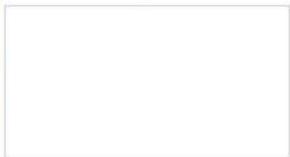
2



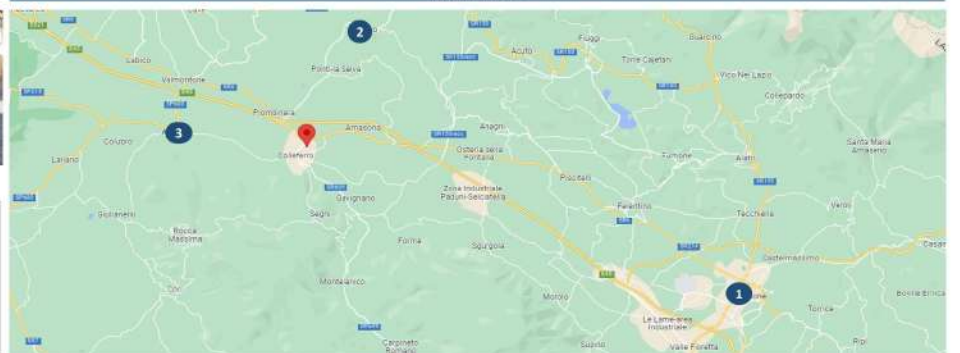
3



4



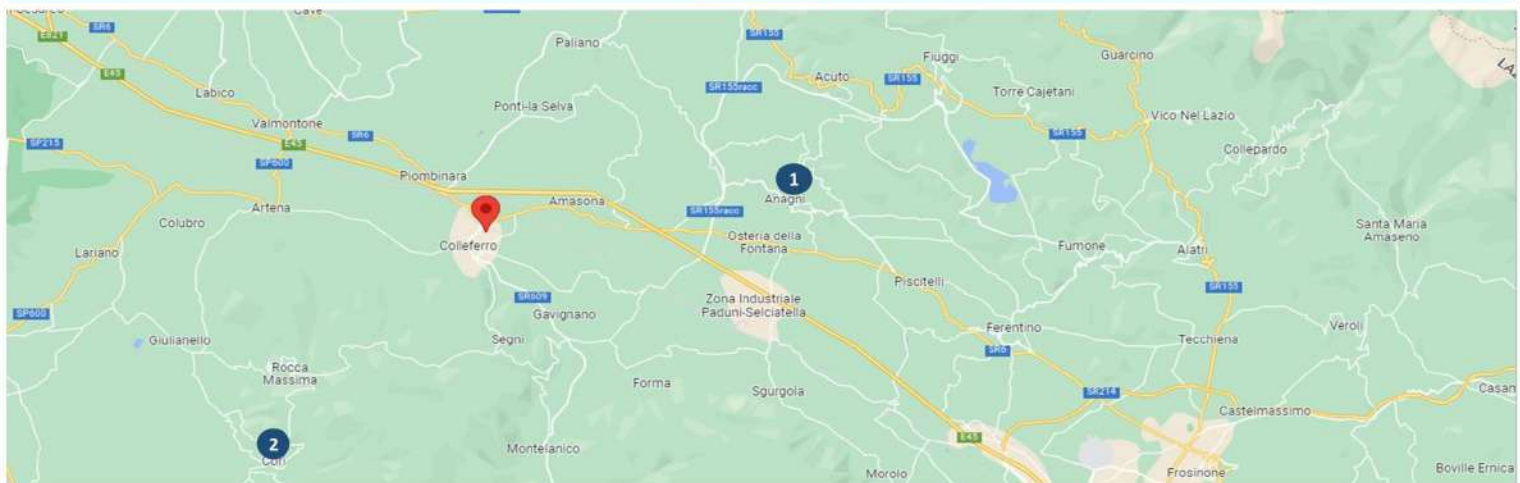
LOCALIZZAZIONE



ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE CANTINE

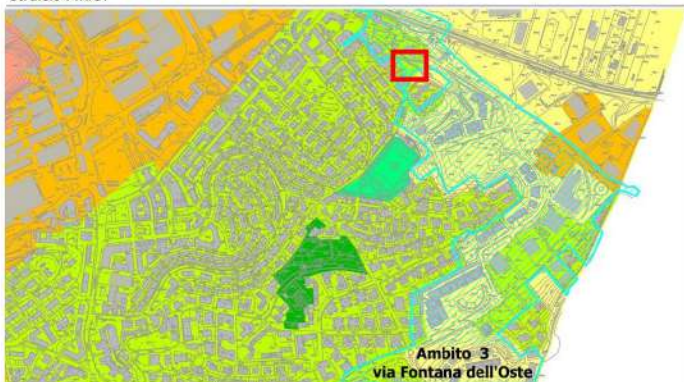
#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Prossima Asta	Valore CTU €	Valore CTU €/mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1			DEPOSITO	1	26	n.d	n.d	n.d	3.686	142	
2			DEPOSITO	T	17	n.d	n.d	n.d	4.998	294	
									0	MINIMO	140
									0	MEDIA	220
									0	MASSIMO	290

LOCALIZZAZIONE



Strumento urbanistico vigente:	Progetto di rigenerazione urbana
Azzonamento:	Ambito 3
Atto di adozione/approvazione:	Delibere nn. 13, 14 e 15, seduta del Consiglio Comunale del 7 marzo 2019.

Stralcio P.R.U.



DELIMITAZIONE AMBITI TERRITORIALI URBANI - AMBITO 3 - VIA FONTANA DELL'OSTE -



Aree fondiarie residenziali

LEGENDA - CARTA USO DEL SUOLO -

	Boschi igrofilo a poppi e salice bianco e/o a ontano nero e/o a frassino meridionale		Perimetro AMBITO 3 - VIA FONTANA DELL'OSTE -
	Cerrete collinari		Ammessi solo interventi ai sensi dell' Art. 3 L.r. n. 7/2017 - Fabbricati Legittimati -
	Cespuglieti a dominanza di prugnolo rovi, ginestre e/o felco aquilina		Tessuto residenziale discontinuo
	Insedimento dei grandi impianti di servizi pubblici e privati		Aree Urbane Verdi
	Nuclei forestali di neoformazione in ambito agricolo e artificiale		Strutture di Sport e Tempo Libero
	Reti stradali		Cantieri Spazi in Costruzione e Scavi
	Seminativi in aree non irrigue		Cimiteri
	Tessuto residenziale continuo e denso		Castagneti dei substrati arenacei e marmosi
			Aree Estrattive
			Superfici a copertura erbacea densa (graminacee)

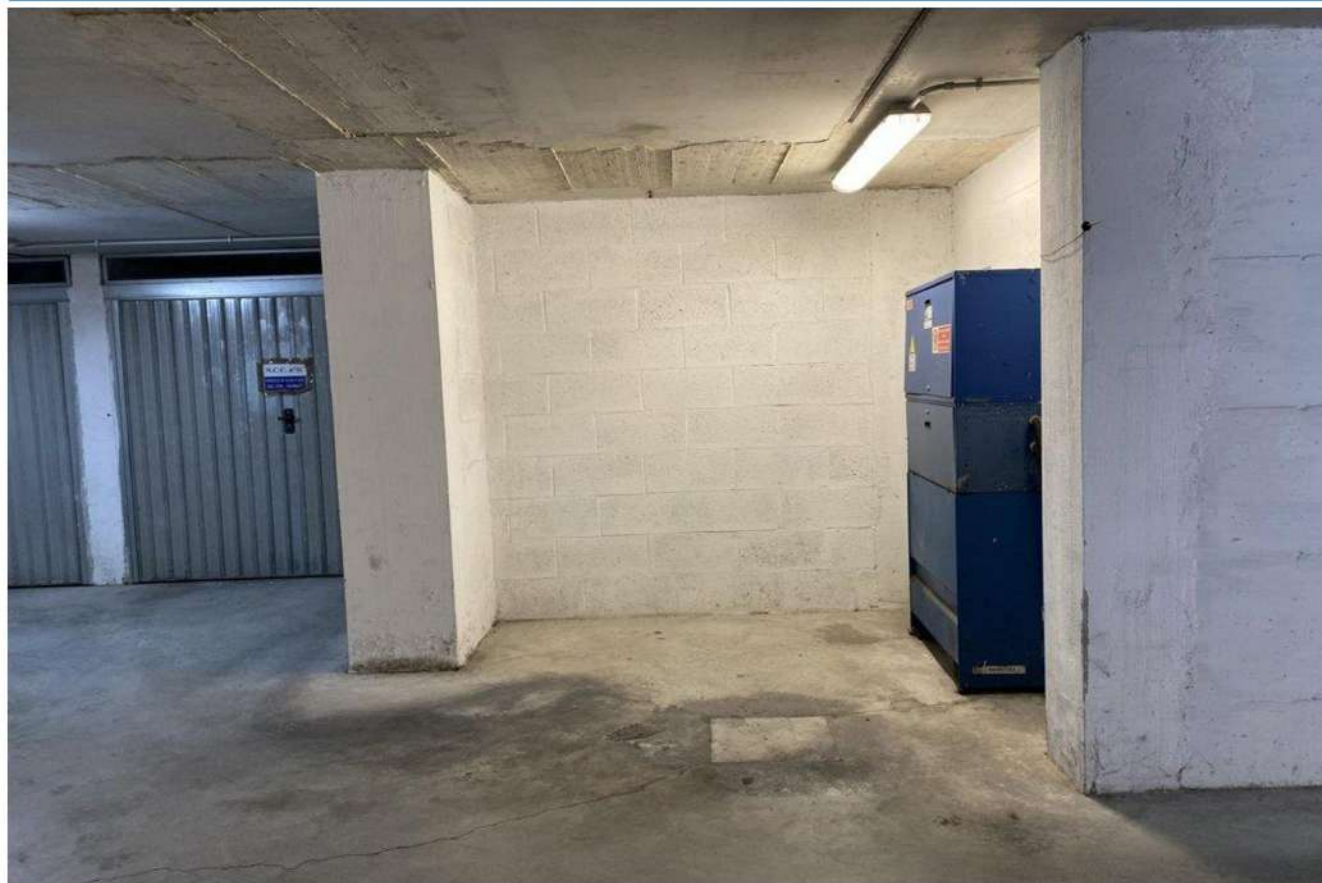
Regolamento per l'edificazione

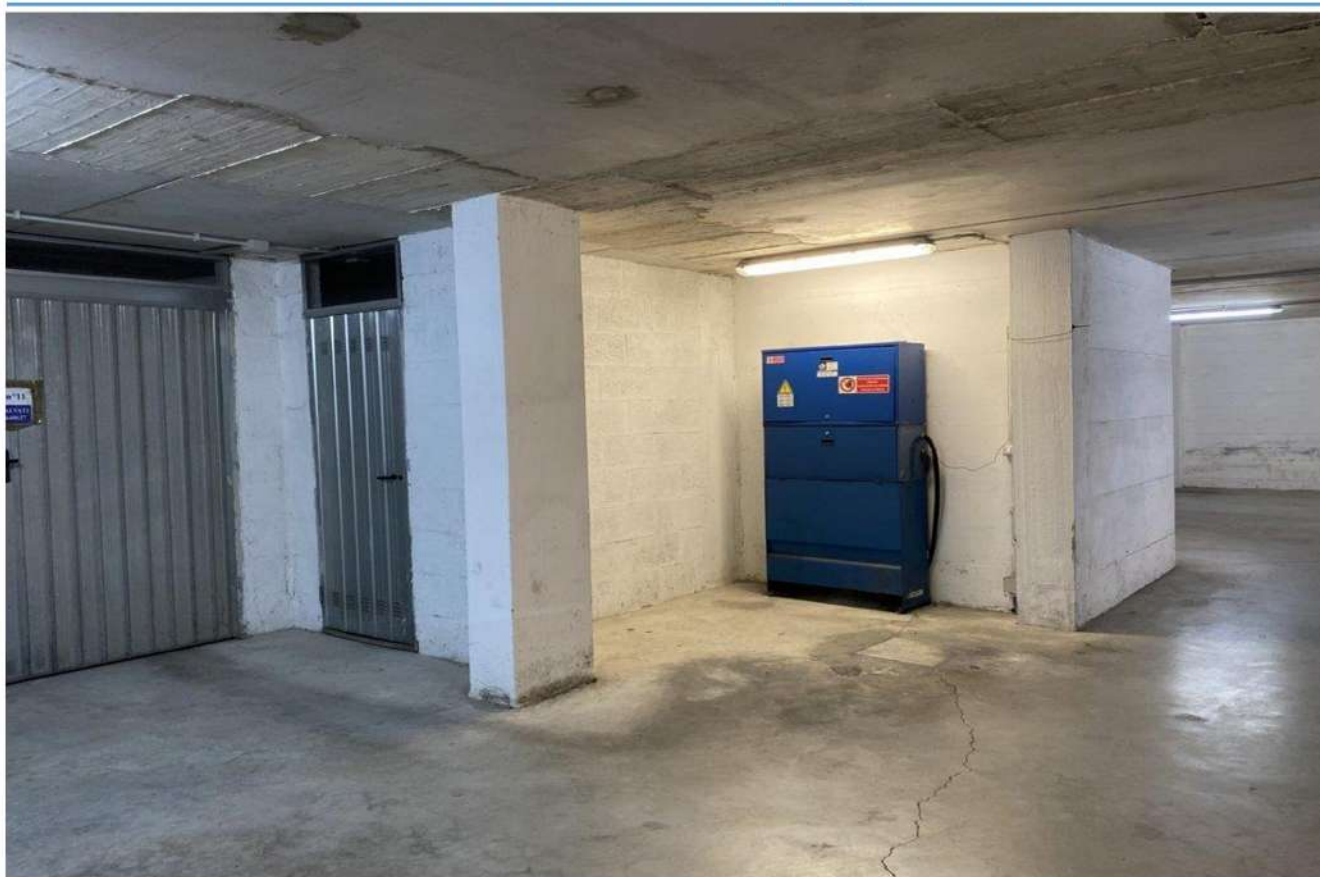
Art. 3 L.r. n.7/2017 - Fabbricati Legittimati:

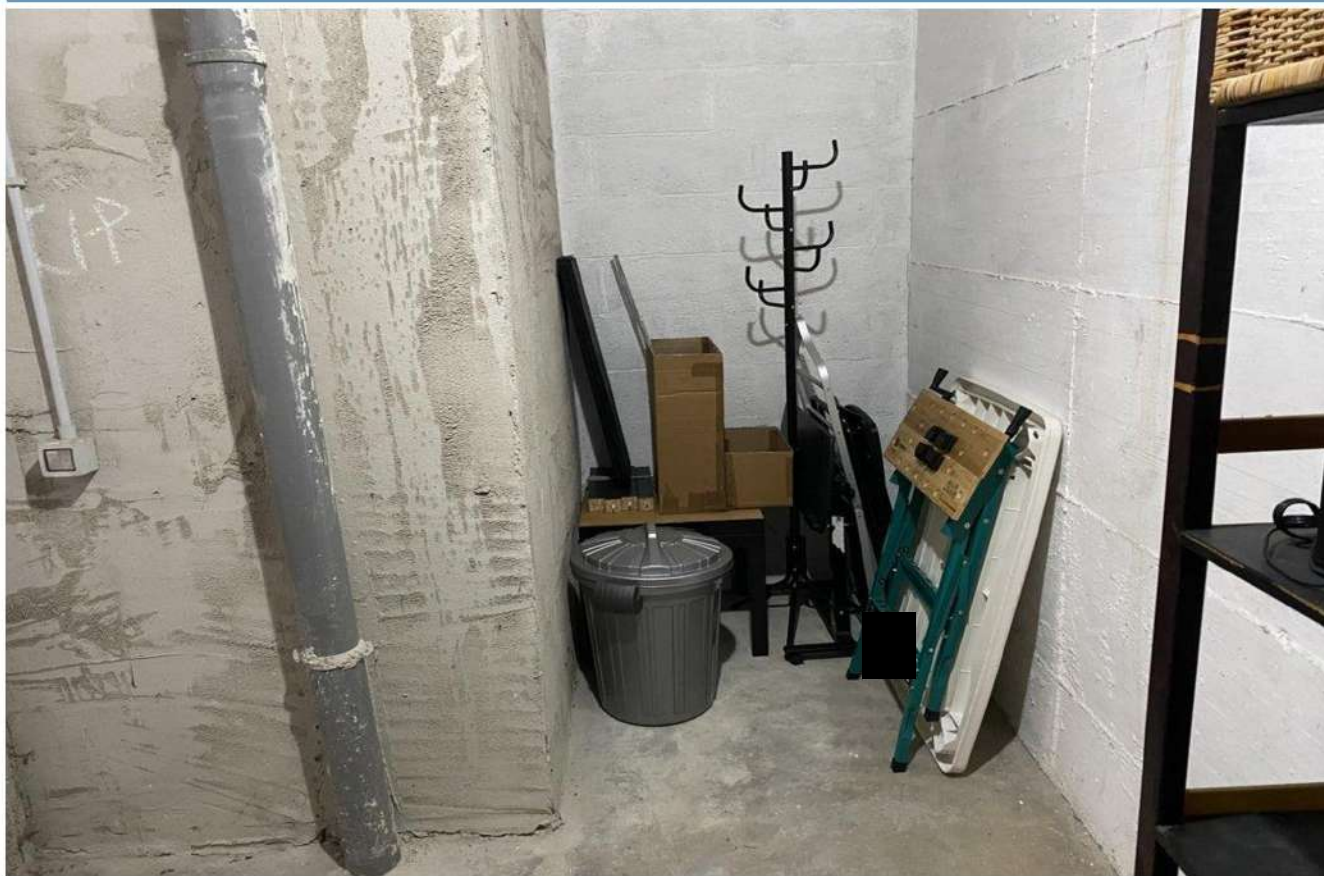
Interventi ammessi:

"sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato (omissis) interventi di ristrutturazione edilizia urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento". Inoltre "è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale di cui al comma 1, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltretutto il superamento degli indici edificatori - omissis - è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali:

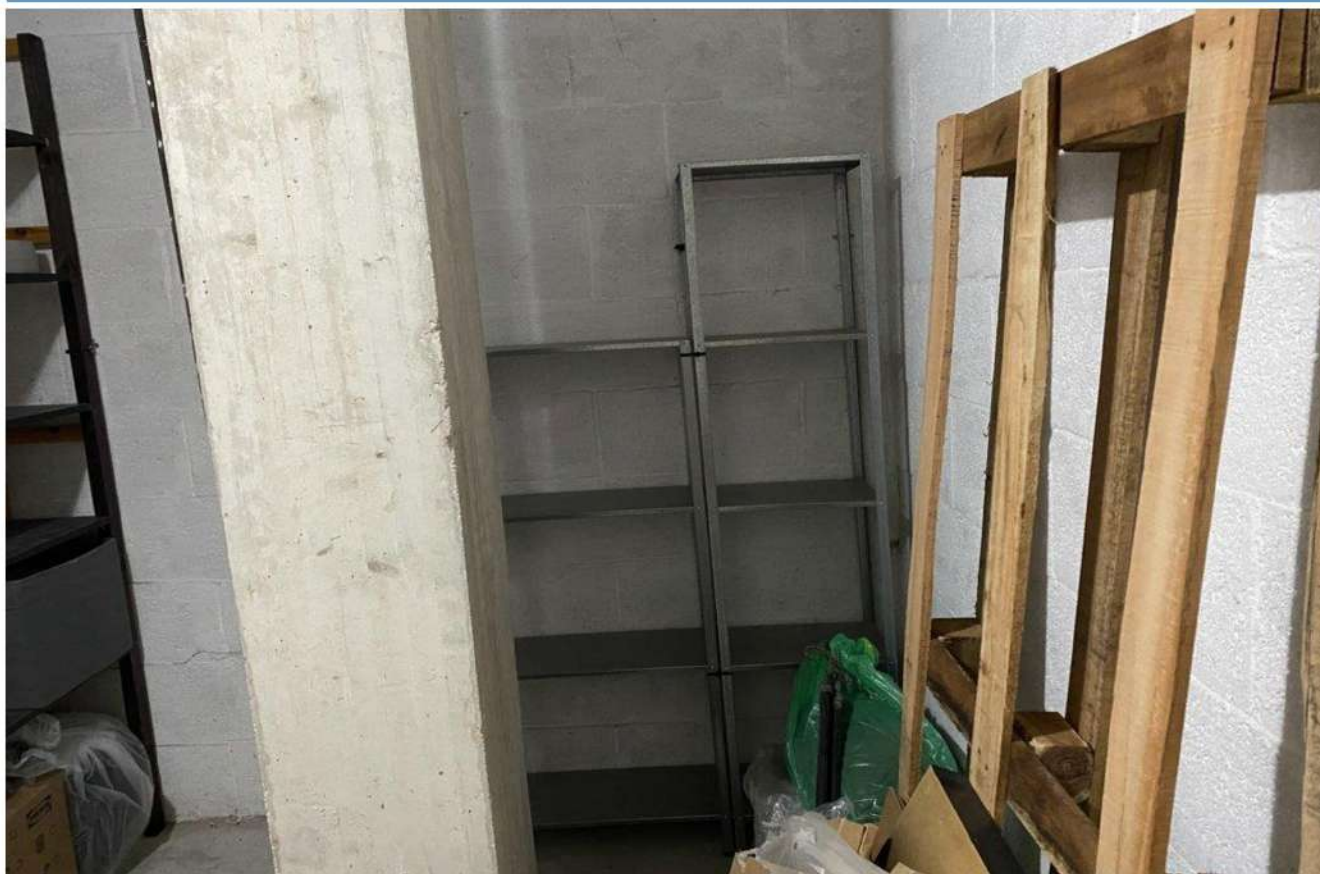
- residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato."

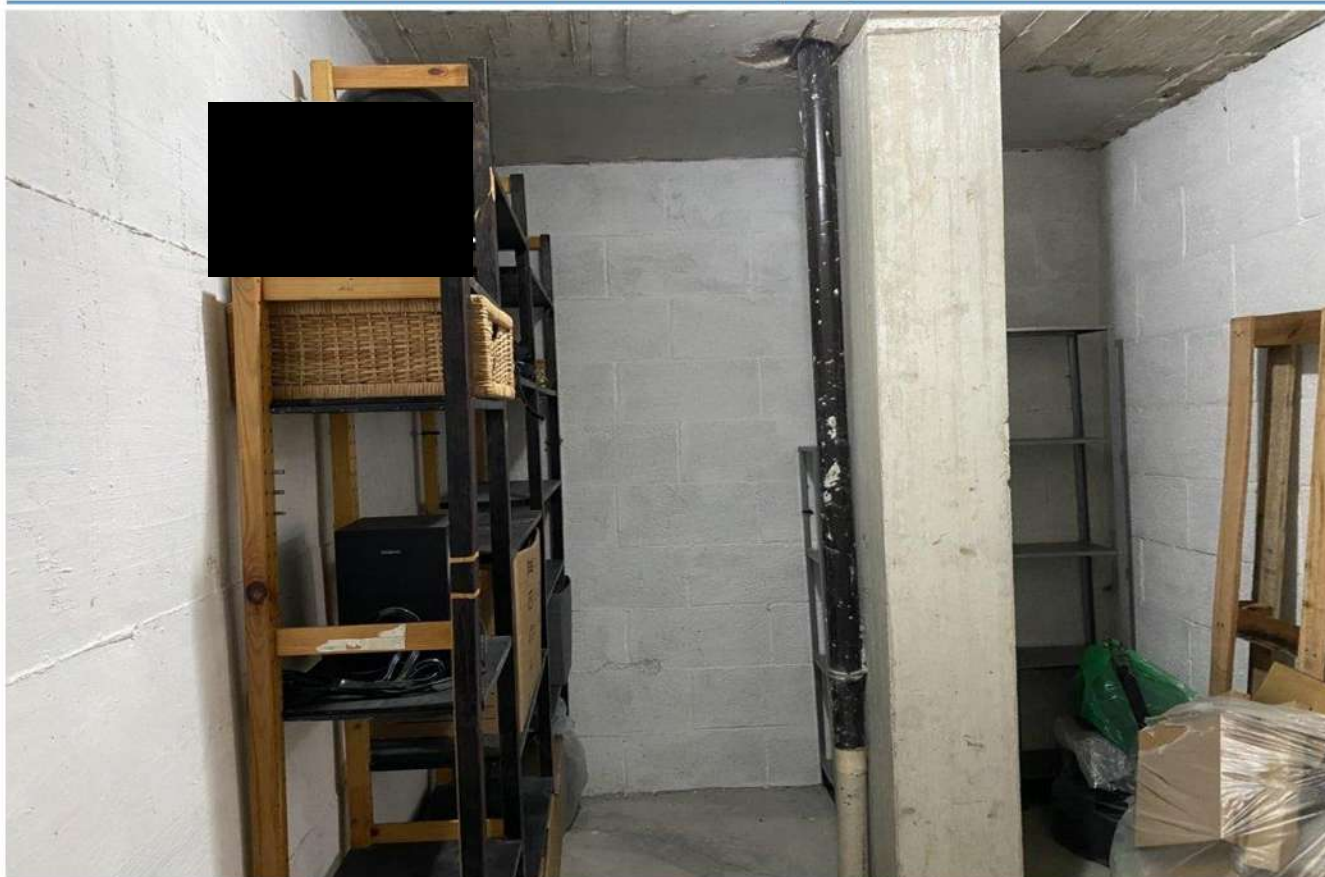












COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 2

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Colleferro si evince che il fabbricato censito alla p.lla 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della C.E. n. 119/2002

COMPLIANCE AMBIENTALE

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No	
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No	
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No	
Costi di bonifica		A corpo	Totale	500 €

A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali di varia natura all'interno dell'unità immobiliare. Al fine di rimuovere i predetti materiali si stimano costi di bonifica pari ad euro 500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

RIEPILOGO ACCERTAMENTI - LOTTO 2



Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da a	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0



Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 26/09/2013.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 16/12/2004	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.	Si	A seguito del sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi è conforme alla C.E. n. 119 del 05.12.2002.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		No	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Ambientale	500
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		No		265,19

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.


RIEPILOGO VALORI - LOTTO 2

VALORE STIMATO	3.300	€	300 €/MQ	COMPLIANCE CATASTALE	0	€	0 €/MQ
CAPEX	0	€	0 €/MQ	COMPLIANCE URBANISTICA	0	€	0 €/MQ
ONERI CONDOMINIALI	265	€	0 €/MQ	COMPLIANCE AMBIENTALE	500	€	0 €/MQ

VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO 2.535 € 230 €/MQ

QUOTA IN VENDITA: Diritto di Piena Proprietà

BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

La presente valutazione è stata condotta mediante l'approccio valutativo basato sul mercato, ovvero sulla comparazione del bene oggetto di analisi con altri simili, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, e per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi, siano essi prezzi di vendita o relativi a richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita.

I valori unitari desunti dall'analisi di mercato sono stati ponderati in considerazione dell'ubicazione, del taglio dimensionale, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione e della dotazione di servizi disponibili in zona.

inoltre, è stata applicata una ulteriore percentuale di sconto in ragione della trattativa commerciale in fase di compravendita.

IL CTU







COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 3

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Collesferro si evince che il fabbricato censito alla p.lla 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della C.E. n. 119/2002

COMPLIANCE AMBIENTALE

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.

Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] e non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 26/09/2013.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 16/12/2004	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.	Si	A seguito del sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi è conforme alla C.E. n. 119 del 05.12.2002.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		No		116,16

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.

RIEPILOGO VALORI - LOTTO 3

VALORE STIMATO	3.780	€	270	€/MQ	COMPLIANCE CATASTALE	0	€	0	€/MQ
CAPEX	0	€	0	€/MQ	COMPLIANCE URBANISTICA	0	€	0	€/MQ
ONERI CONDOMINIALI	116	€	8	€/MQ	COMPLIANCE AMBIENTALE	0	€	0	€/MQ

VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO **3.664 €** **262 €/MQ**

QUOTA IN VENDITA: **Diritto di Piena Proprietà**

BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

La presente valutazione è stata condotta mediante l'approccio valutativo basato sul mercato, ovvero sulla comparazione del bene oggetto di analisi con altri simili, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, e per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi, siano essi prezzi di vendita o relativi a richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita.

I valori unitari desunti dall'analisi di mercato sono stati ponderati in considerazione dell'ubicazione, del taglio dimensionale, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione e della dotazione di servizi disponibili in zona.

inoltre, è stata applicata una ulteriore percentuale di sconto in ragione della trattativa commerciale in fase di compravendita.

Il CTU





COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 4

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Colleferro si evince che il fabbricato censito alla p.lla 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della C.E. n. 119/2002

COMPLIANCE AMBIENTALE

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.



Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0



Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 26/09/2013.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 16/12/2004	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.	Si	A seguito del sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi è conforme alla C.E. n. 119 del 05.12.2002.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		No		113,15

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.

RIEPILOGO VALORI - LOTTO 4

VALORE STIMATO	3.780	€	270	€/MQ	COMPLIANCE CATASTALE	0	€	0	€/MQ
CAPEX	0	€	0	€/MQ	COMPLIANCE URBANISTICA	0	€	0	€/MQ
ONERI CONDOMINIALI	113	€	8	€/MQ	COMPLIANCE AMBIENTALE	0	€	0	€/MQ

VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO **3.667 €** **262 €/MQ**

QUOTA IN VENDITA: Diritto di Piena Proprietà

BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

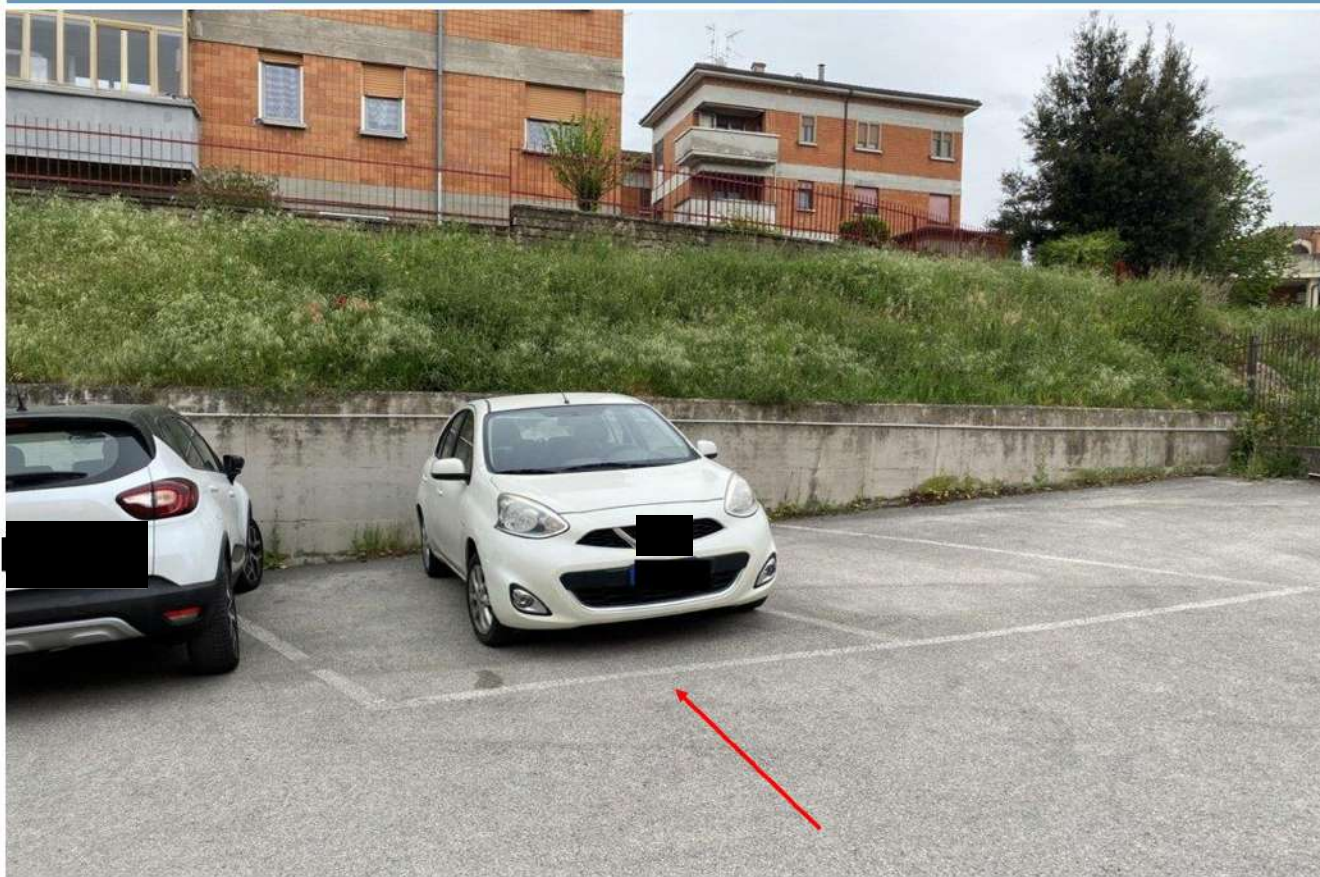
La presente valutazione è stata condotta mediante l'approccio valutativo basato sul mercato, ovvero sulla comparazione del bene oggetto di analisi con altri simili, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, e per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi, siano essi prezzi di vendita o relativi a richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita.

I valori unitari desunti dall'analisi di mercato sono stati ponderati in considerazione dell'ubicazione, del taglio dimensionale, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione e della dotazione di servizi disponibili in zona.

inoltre, è stata applicata una ulteriore percentuale di sconto in ragione della trattativa commerciale in fase di compravendita.

IL CTU






COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 5

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Colleferro si evince che il fabbricato censito alla p.lla 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della C.E. n. 119/2002

COMPLIANCE AMBIENTALE

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.



Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] e non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 26/09/2013.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 16/12/2004	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.	Si	A seguito del sopralluogo si vince che lo stato dei luoghi è conforme alla C.E. n. 119 del 05.12.2002.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		No		113,15

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.



RIEPILOGO VALORI - LOTTO 5

VALORE STIMATO	3.780	€	270	€/MQ	COMPLIANCE CATASTALE	0	€	0	€/MQ
CAPEX	0	€	0	€/MQ	COMPLIANCE URBANISTICA	0	€	0	€/MQ
ONERI CONDOMINIALI	113	€	8	€/MQ	COMPLIANCE AMBIENTALE	0	€	0	€/MQ

VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO **3.667 €** **262 €/MQ**

QUOTA IN VENDITA: **Diritto di Piena Proprietà**

BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

La presente valutazione è stata condotta mediante l'approccio valutativo basato sul mercato, ovvero sulla comparazione del bene oggetto di analisi con altri simili, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, e per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi, siano essi prezzi di vendita o relativi a richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita.

I valori unitari desunti dall'analisi di mercato sono stati ponderati in considerazione dell'ubicazione, del taglio dimensionale, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione e della dotazione di servizi disponibili in zona.

inoltre, è stata applicata una ulteriore percentuale di sconto in ragione della trattativa commerciale in fase di compravendita.

Il CTU





COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 6

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Colleferro si evince che il fabbricato censito alla p.lla 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della C.E. n. 119/2002

COMPLIANCE AMBIENTALE

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.

Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 26/09/2013.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 16/12/2004	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.	Si	A seguito del sopralluogo si vince che lo stato dei luoghi è conforme alla C.E. n. 119 del 05.12.2002.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		No		119,56

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.

RIEPILOGO VALORI - LOTTO 6

VALORE STIMATO	3.780	€	270	€/MQ	COMPLIANCE CATASTALE	0	€	0	€/MQ
CAPEX	0	€	0	€/MQ	COMPLIANCE URBANISTICA	0	€	0	€/MQ
ONERI CONDOMINIALI	120	€	9	€/MQ	COMPLIANCE AMBIENTALE	0	€	0	€/MQ

VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO **3.660 €** **261 €/MQ**

QUOTA IN VENDITA: **Diritto di Piena Proprietà**

BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

La presente valutazione è stata condotta mediante l'approccio valutativo basato sul mercato, ovvero sulla comparazione del bene oggetto di analisi con altri simili, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, e per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi, siano essi prezzi di vendita o relativi a richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita.

I valori unitari desunti dall'analisi di mercato sono stati ponderati in considerazione dell'ubicazione, del taglio dimensionale, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione e della dotazione di servizi disponibili in zona.

inoltre, è stata applicata una ulteriore percentuale di sconto in ragione della trattativa commerciale in fase di compravendita.

Il CTU



COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 7

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Collesferro si evince che il fabbricato censito alla p.lla 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della C.E. n. 119/2002

COMPLIANCE AMBIENTALE

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.



Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED] a [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0



Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 26/09/2013.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 16/12/2004	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.	Si	A seguito del sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi è conforme alla C.E. n. 119 del 05.12.2002.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		No		123,86

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.

RIEPILOGO VALORI - LOTTO 7

VALORE STIMATO	3.780	€	270	€/MQ	COMPLIANCE CATASTALE	0	€	0	€/MQ
CAPEX	0	€	0	€/MQ	COMPLIANCE URBANISTICA	0	€	0	€/MQ
ONERI CONDOMINIALI	124	€	9	€/MQ	COMPLIANCE AMBIENTALE	0	€	0	€/MQ

VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO **3.656 €** **261 €/MQ**

QUOTA IN VENDITA: **Diritto di Piena Proprietà**

BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

La presente valutazione è stata condotta mediante l'approccio valutativo basato sul mercato, ovvero sulla comparazione del bene oggetto di analisi con altri simili, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, e per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi, siano essi prezzi di vendita o relativi a richieste di prezzi di immobili simili offerti in vendita.

I valori unitari desunti dall'analisi di mercato sono stati ponderati in considerazione dell'ubicazione, del taglio dimensionale, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione e della dotazione di servizi disponibili in zona.

Inoltre, è stata applicata una ulteriore percentuale di sconto in ragione della trattativa commerciale in fase di compravendita.

Il CTU





COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 8

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Collesferro si evince che il fabbricato censito alla p.lla 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.

COMPLIANCE AMBIENTALE

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.



Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da a	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0



Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 26/09/2013.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 16/12/2004	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	C.E. n. 119 rilasciata in data 05.12.2002.	Si	A seguito del sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi è conforme alla C.E. n. 119 del 05.12.2002.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		No		116,64

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.



1. Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]
2. Vipo del 22/03/2022.
3. Visure storiche catastali del 27/04/2022.
4. Estratto di mappa del 18/05/2022.
4. Elaborato planimetrico del 27/04/2022.
5. Planimetrie catastali depositate in catasto in data 16/12/2004
6. Documentazione urbanistica.

Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.

Data della valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

Membro RICS: Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

Proprietà adibite ad attività commerciale: Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

Proprietà specializzata: Una proprietà che è raramente, o non è mai, venduta sul mercato, se non unitamente all'azienda o all'entità di cui fa parte, a causa della singolarità dovuta alla sua natura o forma, alla sua configurazione, dimensione, ubicazione o altro ancora;

Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

Valore di mercato (MV): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.