



Giudice Delegato:

Liquidatore:

Superficie Commerciale
mq 59.995

Valore di Mercato
Euro 166.094

Tipologia immobiliare

Terreno

Destinazione

Terreno Agricolo

Regione

Lazio

Comune

Paliano

Indirizzo

S.P. 163 - Loc. Castellaccio

Coordinate

[41°44'12.1"N 13°04'33.1"E](https://www.google.com/maps/place/41°44'12.1\)

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/r3fojzsd6qAq8a7j9>

Tipologia Edilizia

Diritto in vendita:

Proprietà 1/1

Provincia

FR

Localizzazione

Periferica

Finalità Valutazione

Vendita Competitiva

Data 1° sopralluogo

08/01/2024

Data Valutazione

09/01/2024

Data Revisione

-

Tipologia Valutazione

Full

Data 2° sopralluogo

-

Data Rapporto

08/04/2024

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

No

Criterio di stima

MCA

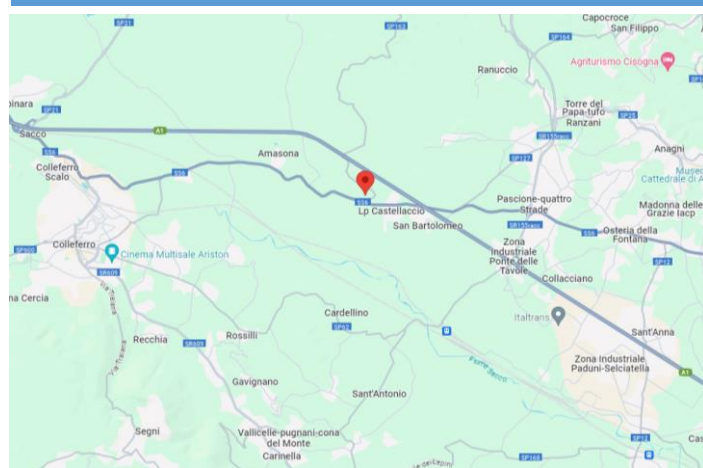
Stato di possesso

Libero

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, in qualità di Legale rappresentante della [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al [REDACTED], all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. [REDACTED] e della certificazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) al [REDACTED], veniva nominato dal Liquidatore Avv. [REDACTED] quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare in Paliano (FR), via San Procolo snc

In applicazione alle Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee Guida ABI ed agli Standard RICS, lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Perido		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
30/03/1994	-		Proprietà 1/1		30/03/1994	28.664	-
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
					13/04/1994	5.289	4.077

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento Si

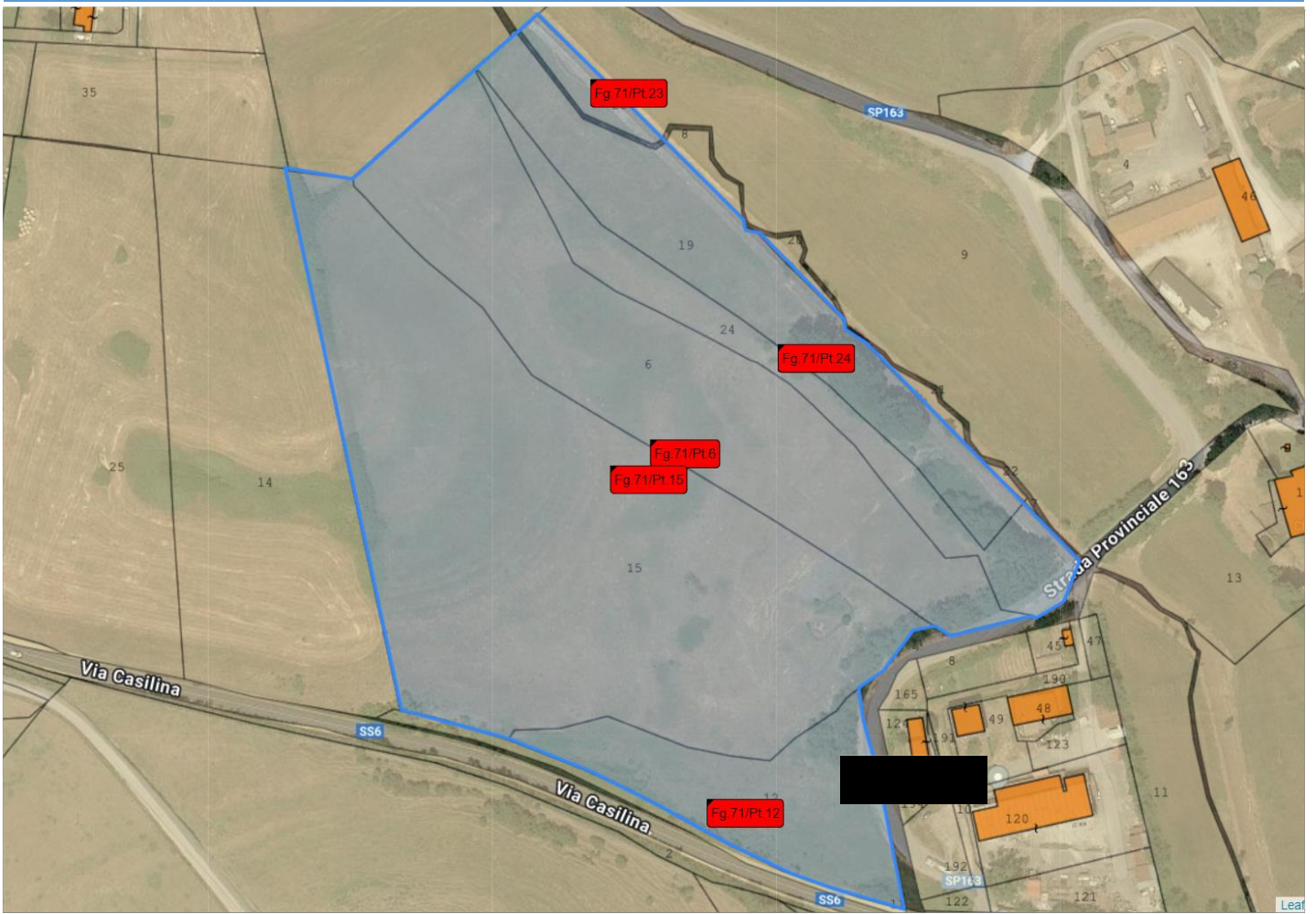
La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata No

Note: gli estremi dell'Atto di compravendita sono stati desunti dalla relazione notarile a rogito Notaio [redacted] del 04/09/2015

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1 TRASCRIZIONE del 11/04/1991 - Registro Particolare 6048 Registro Generale 6833
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 508330 del 12/03/1991
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
A favore: Comune di Paliano
Contro: [redacted]
- 2 ISCRIZIONE del 03/08/1999 - Registro Particolare 1904 Registro Generale 13076
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 178314/42065 del 27/07/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Capitale £ 1.450.000.000 Tasso interesse annuo 4.65% Totale £ 2.900.000.000
Presenza di condizione risolutiva - Durata 7 anni
A favore: [redacted]
Contro: [redacted]
- 3 ISCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 369 Registro Generale 6817
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 211/2013 del 03/01/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 74.494,30 Totale € 150.000,00
A favore: [redacted]
Contro: [redacted]
- 4 ISCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 370 Registro Generale 6818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 200/2013 del 03/01/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 157.185,45 Spese € 1.888,00 Totale € 200.000,00
A favore: [redacted]
Contro: [redacted]
- 5 TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 12627 Registro Generale 16005
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 135 del 09/12/2014
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
A favore: [redacted]
Contro: [redacted]

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

N.D.



Ingresso



Esterno



Esterno



Esterno



Esterno



Esterno

ANALISI DEL CONTESTO

I terreni oggetto di analisi sono siti in via San Procolo, in zona periferica di Paliano (FR), comune di circa 8.000 abitanti a 25 km da Frosinone, capoluogo di Provincia.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente agricola ed è posta a 8 km dal centro cittadino, accessibile con mezzi pubblici e anche con mezzi privati.

La zona risulta non dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,), e non è servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è la SS6 via Casilina a pochi metri; a seguire l'Autostrada A1 con il casello "Anagni-Fiuggi" a 4,00 Km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione Anagni-Fiuggi ubicata a 4,00 Km.

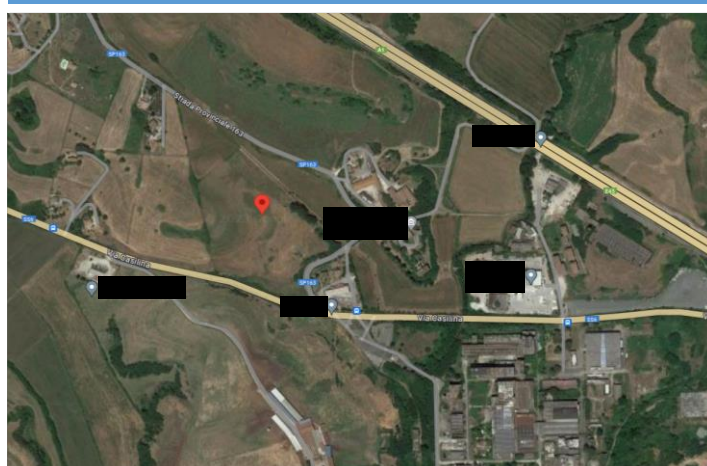
L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Roma-Fiumicino a 70,00 Km.

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

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

Il cespite oggetto di analisi è costituito da sei terreni agricoli situati nella zona extraurbana/agricola del Comune di Paliano.

Nello specifico il lotto di vendita è così costituito:

- terreni agricoli, censiti catastalmente alle p.lle 6, 12, 15, 19, 23, 24 di forma irregolare, confinanti con altri terreni.

I terreni presentano un andamento sinuoso; attualmente sono incolti e sono caratterizzati da una vegetazione mista mediterranea.

I terreni inoltre risultano privi di un sistema di canalizzazione di irrigazione e di elettricità.

Si desume dall'Atto d'Obbligo del 11/04/1991 rep. 508330 a rogito Notaio [redacted] che sui lotti di terreno era possibile realizzare un fabbricato strumentale all'attività agricola, ma a seguito del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato non è mai stato realizzato.

Inoltre non essendo economicamente vantaggioso procedere alla realizzazione dello stesso, anche in ragione dei vincoli rappresentati nella sezione "regolarità urbanistica", non è stata valorizzata la consistenza edificabile ed i terreni sono stati valutati come agricoli.

I cespiti sono divisibili in natura ma vengono alienati in un unico lotto.

La vendita dei beni è soggetta IVA.



STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato manutentivo dei terreni è da ritenersi scarso, in quanto gli stessi risultano incolti e privi di risorse irrigue.

ACCESSIBILITA'

Si accede all'unità immobiliare attraverso il cancelletto carrabile posto sulla pubblica S.P. 163 - Loc. Castellaccio.

CONFINI

Il lotto oggetto di vendita, nel suo insieme, confina da nord in senso orario: p.lle 9 e 22, p.lle 9, 20 e 21, distacco su Sp 93, p.la 14 e 11



ANALISI CATASTALE

n. Unità	Lotto	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Consistenza	Sup Catastale Totale mq	Sup Escluse aree scoperte mq	Rendita Catastale
1	1	CT	71	6	-	Terreno	Terreno		13.830		42,86
2	1	CT	71	12	-	Terreno	Terreno		5.630		50,89
3	1	CT	71	15	-	Terreno	Terreno		27.670		85,74
4	1	CT	71	19	-	Terreno	Terreno		7.580		31,32
5	1	CT	71	23	-	Terreno	Terreno		830		3,43
6	1	CT	71	24	-	Terreno	Terreno		4.455		8,51

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 12/12/2023.

l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

ANALISI DELLE CONSISTENZE "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda mq	%	Sup Commerciale mq
1	1	71	6	-	T	Prato	13.830,00	100%	13.830,00
2	1	71	12	-	T	Seminativo	5.630,00	100%	5.630,00
3	1	71	15	-	T	Prato	27.670,00	100%	27.670,00
4	1	71	19	-	T	Prato	7.580,00	100%	7.580,00
5	1	71	23	-	T	Prato	830,00	100%	830,00
6	1	71	24	-	T	Pascolo	4.455,00	100%	4.455,00
TOTALE							59.995,00		59.995,00

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sull'estratto di mappa, opportunamente scalato utilizzando misurazioni a campione eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Commerciale mq	VM UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €
1	1	71	6	-	T	Prato	13.830,00	2,77	38.287,75
2	1	71	12	-	T	Seminativo	5.630,00	2,77	15.586,41

3	1	71	15	-	T	Prato	27.670,00	2,77	76.603,19
4	1	71	19	-	T	Prato	7.580,00	2,77	20.984,90
5	1	71	23	-	T	Prato	830,00	2,77	2.297,82
6	1	71	24	-	T	Pascolo	4.455,00	2,77	12.333,47
TOTALE							59.995,00		166.093,54

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Notaio	
Data atto:	30/03/1994	Repertorio:	28.664	Raccolta: -
Intestatario:		Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1	

Note: gli estremi dell'Atto di compravendita sono stati desunti dalla relazione notarile a rogito Notaio del 04/09/2015

SERVITU'

A seguito del sopralluogo e dalla disamina delle trascrizioni non si evincono servitù dirette o indirette

SERVITU'

Dalla disamina dell'Atto d'Obbligo del 12/03/1991 a rogito Notaio si evince che all'epoca i precedenti intestatari avevano presentato una richiesta di Concessione Edilizia (pratica n.104/90) per la realizzazione di un locale da destinare ad attività agricole, e si impegnavano a vincolare la destinazione d'uso di ogni locale al progetto depositato.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'estratto di mappa corrisponde allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	N/D	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 15101 del 18/12/2023 si evince che le particelle oggetto di analisi ricadono in zona "E1" - Zone agricole di interesse primario e sono interessate dai seguenti vincoli:

- Aree soggette a vincolo idrogeologico,
- Articolo 26 del PTPR Tavola A - Paesaggio Agrario di Valore,
- Articolo 28 del PTPR Tavola A - Paesaggio degli Insediamenti Urbani,
- Articolo 28 del PTPR Tavola B - Paesaggio degli Insediamenti Urbani,
- Articolo 39 del PTPR Tavola B - Protezione delle aree boscate,
- Articolo 46 del PTPR Tavola B - Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	No	Amianto	No
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			0,00

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

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Contrazione	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato
Terreno		Terreno Agricolo	Sufficiente
			Grandi

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una scarsa domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato un'offerta limitata di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	3,69	euro/mq	e	6,98	euro/mq
per le aste:	tra	1,00	euro/mq	e	5,00	euro/mq

Trend transazioni:

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

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una limitata liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 48 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

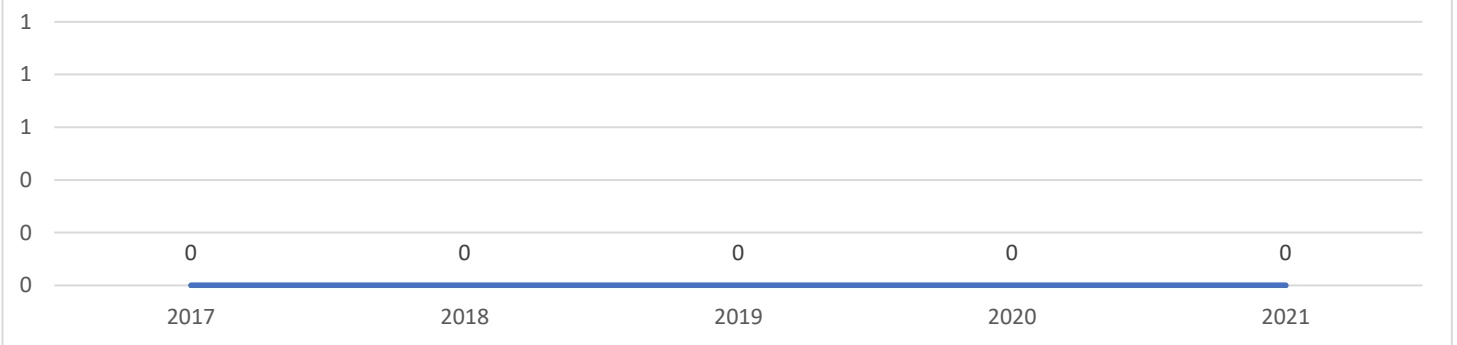
OMI Semestre 2023/1 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Paliano	Provincia	FR	Zona OMI	R3	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale	Box auto
Min - €/mq		335		410	200	180
Max - €/mq		1.150		590	700	265
LOCAZIONE						
		Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale	Box auto
Min - €/mq anno		17		31	14	14
Max - €/mq anno		25		46	22	16
YIELD LORDO						
		Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale	Box auto
Min		5,01%		7,61%	7,20%	8,00%
Max		2,19%		7,73%	3,09%	5,89%

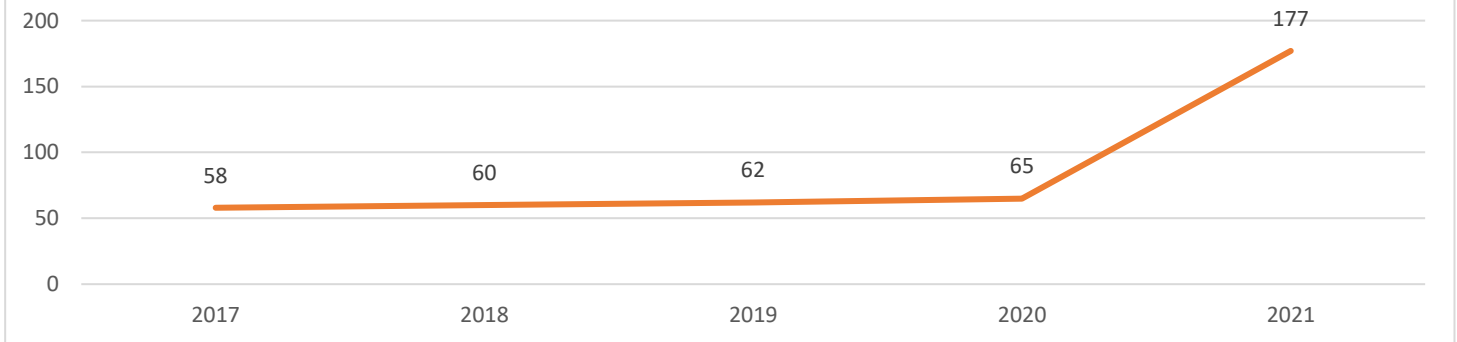
Segmento di Mercato: **Agricolo**

Comune		2017	2018	2019	2020	2021
Paliano						
NTN	Totale	0	0	0	0	0
	%	-	-	-	-	-
STOCK	Totale	58	60	62	65	177
	%	-	3%	3%	5%	172%
IMI	Totale	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	%	-	-	-	-	-

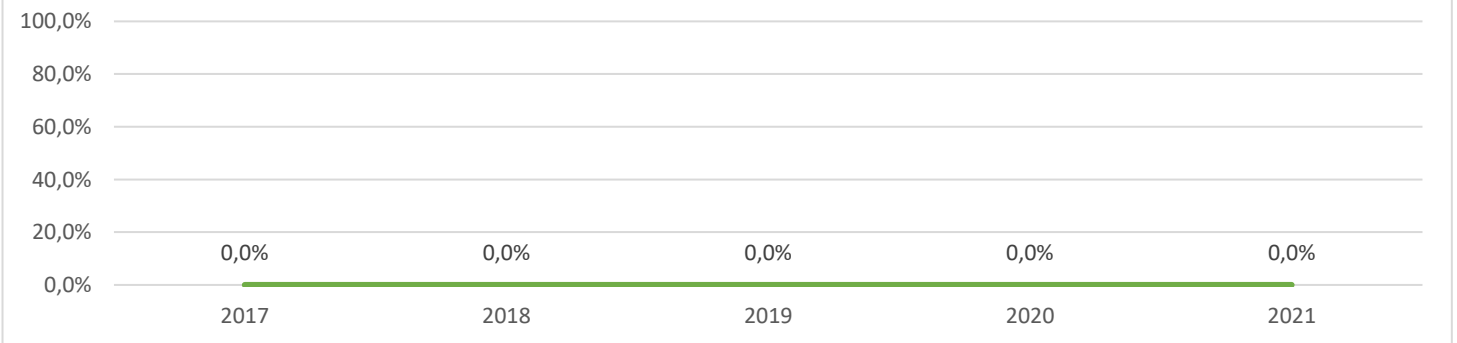
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato" alla data della valutazione.

La valutazione del cespite è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita in blocco (non frazionato), considerandolo libero e immediatamente disponibile (non locato).

Il probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

“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” (RICS RED BOOK).

Ai sensi dell’art. 568 del codice di procedura civile, il valore di mercato viene definito come segue: “Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.”


Procedimento di stima:

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui sono ubicati i cespiti in oggetto. L’analisi è inoltre basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d’uso degli immobili. I valori unitari utilizzati sono stati desunti dal mercato immobiliare locale di riferimento adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà con opportuni coefficienti, in quanto non esistono due beni immobili perfettamente identici.

La UNI 11612:2015, infatti, stabilisce che “al fine di rilevare la congiuntura di mercato, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento del mercato di riferimento) ... potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) in luogo dei prezzi di mercato desunti dalle transazioni.


Per applicare l’MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

La tabella di valutazione si basa un ragionamento estimativo svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto e uno di prezzo incognito, come ad esempio l’immobile di confronto e l’immobile da valutare.

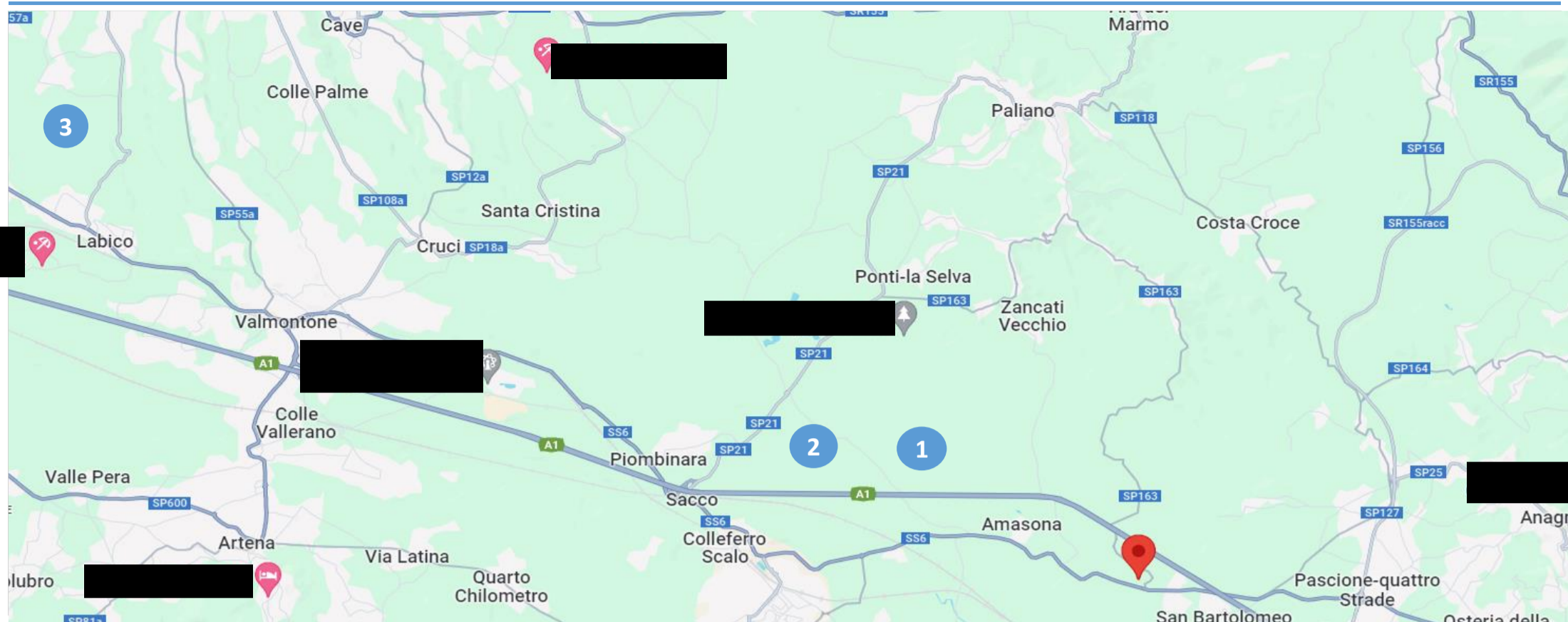


Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica. Il valore di mercato dell'immobile da valutare è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, il grado di finitura, l'epoca di costruzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella tabella seguente.



ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA TERRENI AGRICOLI



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Paliano	Colleferro	Palestrina	Paliano
Indirizzo	VIA FONTANA BARABBA	VIA FONTANA DEGLI ANGELI	via colle silvano	S.P. 163 - Loc. Castellaccio
Fonte	[REDACTED]			-

Tabella dei dati

Prezzo Offerto [€]	€ 110.000	€ 150.000	€ 157.000	
Sup. commerciale [mq]	29.800	31.787	22.500	27.670
Prezzo unitario [€/mq]	€ 4	€ 5	€ 7	
Localizzazione	Normale	Normale	Normale	Periferica
Fertilità	Buona	Discreta	Buona	Mediocre
Giacitura	Pianeggiante	Acclive	Pianeggiante	Pianeggiante
Esposizione	Buona	Buona	Buona	Buona
Accesso	Sufficiente	Sufficiente	Buono	Buono
Risorsa irrigua	No	No	Si	No
Qualità essenze	Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria	Ordinaria
Conduzione	Degradati	Degradati	Degradati	Degradati

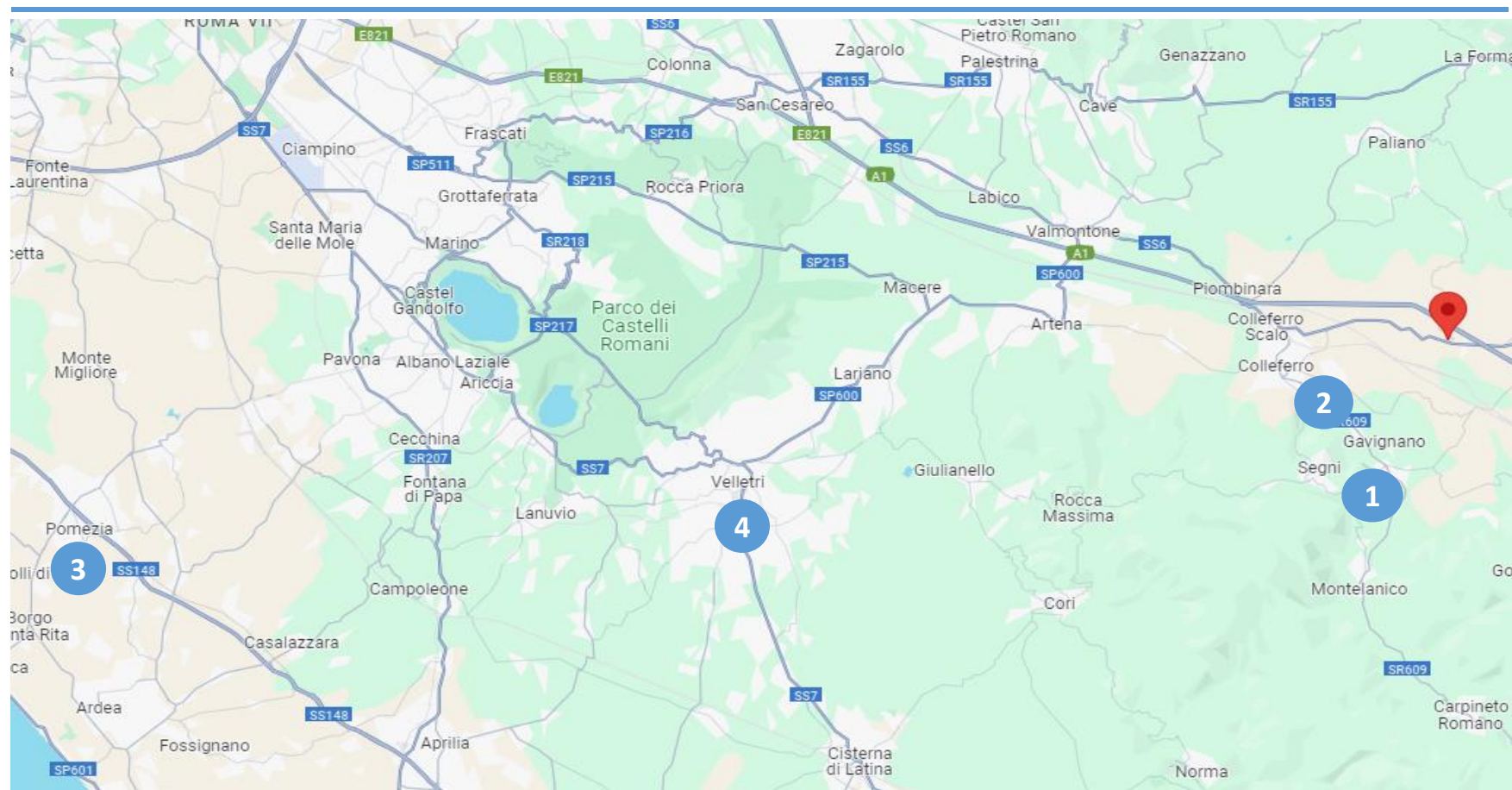
Tabella di Valutazione

Dimensione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Localizzazione	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%	
Fertilità	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	
Giacitura	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%	
Esposizione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Accesso	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%	
Risorsa irrigua	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	
Qualità essenze	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Conduzione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	
Sconto Trattativa	-15%	-15%	-15%	
Totale aggiustamenti	-25%	-20%	-30%	
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 2,77	€ 3,78	€ 4,88	

Sintesi di Stima

VM Unitario Minimo	€ 2,77		
VM Unitario Medio	€ 3,81	Valore di Mercato	€ 105.405
VM Unitario Massimo	€ 4,88		

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte	
1	Gavignano	località Valle Lucia	Terreno Agricolo	T	35.750	€ 82.500,00	2,31	[REDACTED]	
2	Gavignano	località Valle Lucia	Terreno Agricolo	T	24.868	€ 26.250,00	1,06		
3	Pomezia	Via Canale di Suez	Terreno Agricolo	T	10.136	€ 46.000,00	4,54		
4	Velletri	Contrada Colle Stringa, Via di Paganico	Terreno Agricolo	T	15.596	€ 15.750,00	1,55		
							MINIMO	1,0	
							MEDIA	2,0	
							MASSIMO	5,0	

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 CODICE DI PROCEDURA CIVILE

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO Libero

VALORE STIMATO		166.093,54	€	2,77	€/Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI					
ADEGUAMENTO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	0%	0,00	€	0,00	€/Mq
ADEGUAMENTO PER LO STATO DI POSSESSO	0%	0,00	€	0,00	€/Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00	€	0,00	€/Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00	€	0,00	€/Mq
CAPEX		0,00	€	0,00	€/Mq
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		0,00	€	0,00	€/Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		166.093,54	€	2,77	€/Mq

Roma, lì 08/04/2024

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visure catastale aggiornate al 12/12/2023
2	Estratto di mappa	Estratto di mappa aggiornato al 12/12/2023
3	Certificato di Destinazione Urbanistica	CDU Prot. 15101 del 18/12/2023
4	Atto d'Obbligo	Atto d'obbligo del 11/04/1991 rep. 508330 a rogito Notaio [REDACTED]
5	Altro	Ispezioni ipotecarie aggiornate al 10/01/2024

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;

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.