



Giudice Delegato:

Tipologia immobiliare
Unità in Condominio

Destinazione

Box auto

Finalità Valutazione

Valore di Mercato

Data 1° sopralluogo

17/07/2023

Data Valutazione

10/11/2023

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

No

Regione

Lazio

Comune

Castel Madama

Indirizzo

Viale Venticinque Aprile n. 3

Coordinate

[41°58'14.7"N 12°51'52.4"E](#)

Geolocalizzazione

Tipologia Edilizia

Edificio isolato

Diritto in vendita:

Proprietà 1/1

Tipologia Valutazione

Full

Data 2° sopralluogo

-

Data Rapporto

27/11/2023

Criterio di stima

MCA

Provincia

RM

Localizzazione

Periferica

Stato di possesso

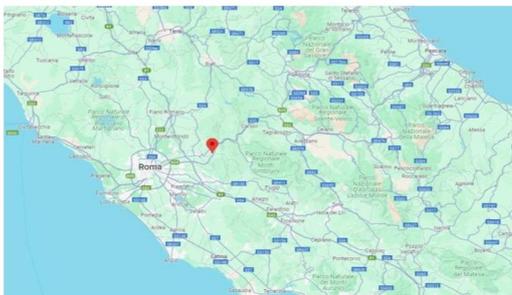
Libero

Superficie Commerciale

Valore di Mercato

23

20.730



LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede operativa in [REDACTED] iscritto all' [REDACTED] in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare Avanzato ai sensi della norma [REDACTED] e della certificazione [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 Castel Madama (RM), VIALE VENTICINQUE APRILE n. 3

In applicazione agli Standard RICS ed alle Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari lo scrivente dichiara del CSM 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 e Appalto			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
02/12/1999	20/11/2000	[REDACTED]	n.d.	[REDACTED]	02/12/1999	139.651	35.596
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
					14/12/1999	29.221	44.203
Perido		Proprietà	Diritto	Cessione di Terreno con Fabbriato in corso di edificazione			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
20/11/2000	24/06/2002	[REDACTED]	n.d.	[REDACTED]	20/11/2000	33.319	9.357
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
				Roma	20/11/2000	45.091	29.576
Perido		Proprietà	Diritto	Verbale di Ricognizione Catastale e Consegna			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
24/06/2002	27/11/2023	[REDACTED]	n.d.	[REDACTED]	24/06/2002	13.612	3.983
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
					05/07/2002	20.331	29.001

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

Si

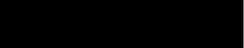
La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata

No

Note: con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 01.12.1999, reperto 139651, la [REDACTED] i terreni siti in Comune di Castel Madama, località Piantata Comprensorio n.5 Comparto n.9, allora censiti nel Catasto Terreni al foglio 14, particelle 1061 e 1062. Nel medesimo atto si precisa che sui predetti terreni sarà edificato un complesso residenziale disposto su tre corpi di fabbrica ("B", "C" e "D") e che per la cui realizzazione è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.51 del 20/10/1998, e che la [REDACTED] si riserva il diritto di superficie su alcune porzioni immobiliari del corpo di Fabbrica C: nelle planimetrie allegate si rappresentano le unità immobiliari di proprietà della [REDACTED] tra le quali è ricompreso il box auto oggetto di analisi.

Successivamente con Atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 20.11.2000, repertorio 33319, la [REDACTED] vende alla [REDACTED] i due terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 14, particelle 1061 e 1062, con esclusione dei diritti riservatisi alla [REDACTED] sulle porzioni del corpo di fabbrica C.

Infine con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 24.06.2002, repertorio 13612/3983, la [REDACTED] viene immessa in possesso delle unità immobiliari del corpo di Fabbrica C e censite al catasto fabbricati al foglio 14 p.la 1234 sub. 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25.



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. ISCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 3401 Registro Generale 16160
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DISTACCATA DI GAETA Repertorio 128 del 25/02/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 390 del 19/01/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
-
2. TRASCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 26976 Registro Generale 37837
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 135 del 09/12/2014
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
-

ANALISI DEL CONTESTO

L'unità immobiliare oggetto di analisi è sita in Viale Venticinque Aprile n. 3, nella zona centrale del Comune di Castel Madama (RM), un comune di circa 7.300 abitanti.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale e risulta facilmente accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati.

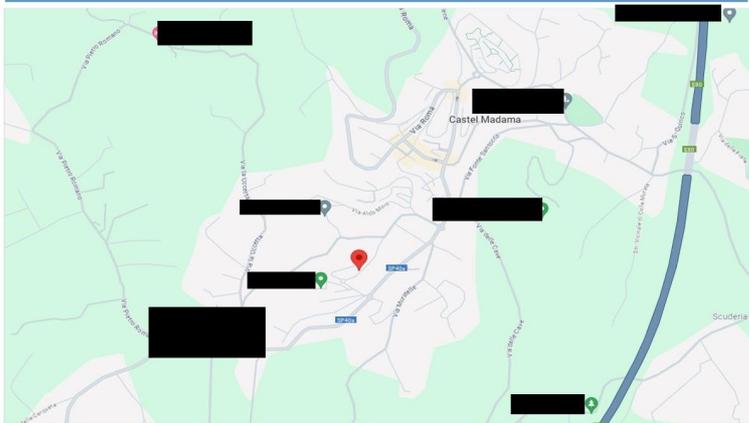
La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,) e servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento.

Le principali infrastrutture viarie sono l'autostrada E80 e le strade comunali. La rete ferroviaria più vicina risulta presente con la stazione di Castel Madama, distante circa 2,00 Km.

L'aeroporto più vicino è quello di Roma-Fiumicino "Leonardo da Vinci", che dista circa 50 km, consentendo i collegamenti nazionali e internazionali.

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

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA





Esterno su Viale XXV Aprile



Ingresso/area di manovra



Esterno sulla viabilità interna



Box auto sub. 44



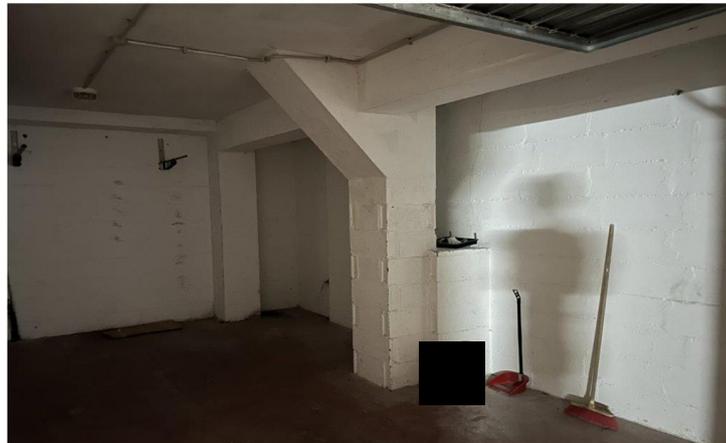
Interno box auto



Interno box auto



Interno box auto



Interno box auto



ANALISI DELL'ASSET

L'asset oggetto di analisi è costituito da un'unità immobiliare a destinazione box auto, posta al piano secondo seminterrato, di fabbricato condominiale di maggior consistenza, ubicato in una zona periferica del Comune di Castel Madama.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra ed due piani seminterrati, e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature in parte rifinite ad intonaco civile ed in parte con rivestimento in [REDACTED]

Nello specifico il lotto di vendita è così costituito:

- box auto distinto con l'interno 4, censito catastalmente al sub. 44, di superficie pari a 23 mq.

Il lotto può essere alienato in un unico lotto.

La vendita dei beni è soggetta ad IVA.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è da ritenersi sufficiente e le finiture esterne sono da ritenersi di sufficiente qualità.

Nello specifico:

- il box si presenta allo stato grezzo e non intonacato, con l'applicazione di sola tinteggiatura di colore bianco.

ACCESSIBILITA'

L'accesso alle unità immobiliari, avviene attraverso la strada pubblica via XXV Aprile.

Per accedere alle unità immobiliari è stato necessario effettuare un accesso forzoso

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che il bene risulta libero.

CONFINI

sub.44: nord: altra U.I.U.; sud: corridoio di manovra; est: corridoio di manovra; ovest: altra U.I.U.;



ANALISI CATASTALE

n. Unità	Lotto	Note tecniche	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Uso Agricolo	Consistenza vani	Sup Catastale Totale mq	Sup Escluse aree scoperte mq	Rendita Catastale
1	1	-	CF	14	1234	44	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse		20	23		24,79

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 14/07/2023.

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

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda mq	Sup Esterna mq	Sup Fondiaria mq	Sup Edificabile mq	%	Sup Commerciale mq
1	1	14	1234	44	S2	Box auto	23,00				100%	23,00
TOTALE							23,00	0,00	0,00	0,00		23,00

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalate 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.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO

CRN

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Commerciale mq	VALORE DI MERCATO €/mq	VALORE DI MERCATO €	CRN €/mq	CRN €
1	1	14	1234	44	S2	Box auto	23,00	950,00	21.850,00	1.200,00	27.600,00
TOTALE							23,00		21.850,00		27.600,00

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto: Atto di Cessione Rogante: [REDACTED] Repertorio: 33319/9357 Data: 20/11/2000

Intestatario: [REDACTED] Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1

Note: per continuità catastale la p.lla 1234 è stata originata dalla soppressione delle p.lle 1061 e 1062 con Tipo Mappale del 01/03/2013 Pratica n. RM0962181

SERVITU'

Dalla disamina della documentazione analizzata non si evincono servitù trascritte

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale Si Costi di ripristino e/o regolarizzazione

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

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967 No Conformità rispetto ai titoli edilizi Si

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004) No Costi di ripristino e/o regolarizzazione - €

Il fabbricato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Castel Madama in data 20 ottobre 1998 n. 51.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della suddetta Concessione.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Inq. Atmosferico No Inq. Acustico No Inq. Elettromagnetico No

Rifiuti Si Materiali inquinanti No Amianto No

Radon No Fibre artificiali vetrose No Pozzi, serbatoi e cisterne No

Pericolosità Idraulica No Pericolosità Idrogeologica No Altre problematiche No

mq euro/mq Totale

Costi di bonifica a corpo 1.000 €

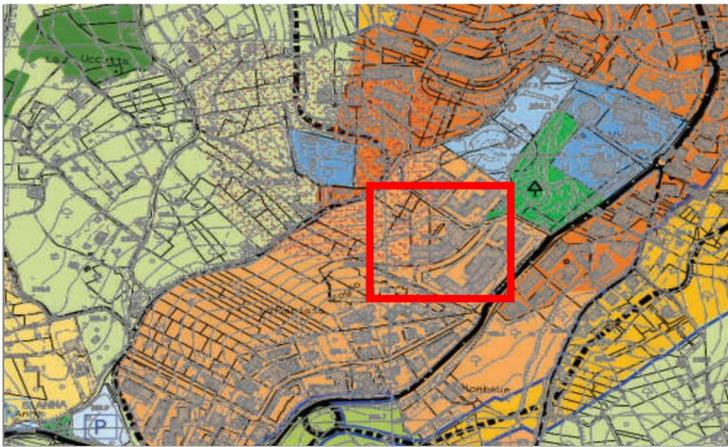
A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile, non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti, tuttavia è stata rilevata la presenza di materiali da costruzione (pannelli di cartongesso, secchi di vernice), che dovranno essere rimossi ad un costo stimato a corpo pari euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali Si Importo rate pregresse 120 €

Dalla disamina dell'estratto conto del 21/11/2023 sono state imputate solo le quote insolute relative all'anno in corso ed a quello precedente.

PRG DELIBERA CONSIGLIO N.40 DEL 30,06,2022 - zonizzazione: B2 - Edilizia prevalentemente residenziale con pianificazione particolareggiata definita



ZONE OMOGENEE:

-  **Zona A Centro storico**
-  **Zona B Centro Urbano Consolidato**
- B1 - Edilizia prevalentemente residenziale di recupero e di completamento
- B2 - Edilizia prevalentemente residenziale con pianificazione particolareggiata definita
-  **Zona C Nuclei Urbani di Completamento, Espansione e Riqualificazione Urbanistica**
- C1 - Ambiti prevalentemente residenziali soggetti a piano attuativo di iniziativa pubblica
- C2 - Ambiti prevalentemente residenziali soggetti a piano attuativo di iniziativa privata
-  **Zona D Attività Economiche e Produttive**
- Artigianali - Direzionali
- Industriali - Stoccaggi/Depositi
- Commerciali - Logistica
-  **Zona E Attività Agricole e del Paesaggio Agricolo**
- Ea - Aree Caratterizzate da produzione specializzata (lotto minimo 20.000 mq)
- Eb - Aree a non elevato frazionamento fondiario (lotto minimo 50.000 mq)
- Ec - Aree utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali e per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. (lotto minimo 10.000 mq)

Art. 14 – Zona B - Centro Urbano Consolidato.

Vi sono comprese le aree già edificate o in parte edificate e di più recente attuazione ed esterne al Centro Storico.

Le edificazioni e le funzioni in esse comprese fanno riferimento alla situazione di fatto esistente.

Sono individuate due sottozone:

- B1: Edilizia Prevalentemente Residenziale di Recupero e di Completamento.
- B2: Edilizia Prevalentemente Residenziale con Pianificazione Particolareggiata Definita.

Sottozona B1: La destinazione è quella residenziale: è consentita la destinazione commerciale ed attività a servizio della residenza nella misura del 20% della cubatura utile totale.

La tipologia edilizia è libera.

Restano tali per quanto riguarda le misure delle distanze minime costituendo una realtà ambientale irreversibile. Si consente la deroga della distanza dai confini di mt 5,00 a mt 3,00 e la deroga tra i fabbricati da mt 10,00 a mt 0,00, ossia in aderenza purchè si stipuli una convenzione tra confinanti finalizzata alla edificazione in comparto. Per quanto attiene gli altri indici ed indicatori sono tutti confermati.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria preesistente; nella ricostruzione l'altezza degli edifici non potrà comunque superare il numero di piani abitabili attualmente esistenti; potranno essere realizzati piani interrati, di ingombro pari al massimo ingombro della copertura dell'edificio, destinati a parcheggi a servizio della residenza.

Sottozona B2: Riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi vigenti antecedentemente all'adozione del presente piano.

In tali ambiti si applica la disciplina definita dai relativi strumenti attuativi e nel rispetto delle precedenti N.T.A.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto:	Destinazione:	Stato	Dimensioni	Forma di mercato	Fase del mercato	Filter
Compravendita	Box auto	Sufficiente	Piccole	Concorrenza monopolistica	Recessione	Assente

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:	A seguito dell'analisi di mercato si rileva una sufficiente domanda, ed una limitata offerta 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 1.000,00 e 1.100,00 euro/mq per le aste: tra 600,00 e 600,00 euro/mq
Trend transazioni:	Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente
Giudizio di commerciabilità:	In considerazione della localizzazione e della destinazione d'uso dell'asset, si ritiene che i cespiti abbiano discreta liquidità. Si stimano tempi vendita pari a 12 mesi
Potenziale acquirente:	Utilizzatore diretto

OMI Semestre 2023/1 - fonte:

Comune	Castel Madama	RM	Zona OMI	C42									
			COMPRAVENDITA				LOCAZIONE						
			Residenziale	Direzionale	Retail	Box		Min €/mq/anno	Residenziale	Direzionale	Retail	box	
			800	800	950	450		42	42	66	24		
			Max - €/mq	1.200	1.200	1.400	650		Max €/mq/anno	60	60	94	36

VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte:

Segmento di Mercato: **Residenziale**

Comune		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Castel Madama								
NTN	Totale	42	31	49	52	39	49	68
	%	-	-27%	58%	7%	-25%	27%	37%
STOCK	Totale	4.005	4.010	4.014	4.007	4.013	4.022	3.933
	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	-2%
IMI	Totale	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
	%	-	-27%	58%	7%	-25%	26%	40%



Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato" alla data della valutazione. La valutazione è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare 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).

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, compravenduti di recente e di prezzo noto. 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:

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.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;

In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price), ed agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

2) rilevazione dei dati immobiliari;

3) scelta delle caratteristiche immobiliari;

4) compilazione della tabella dei dati;

5) stima dei prezzi marginali;

6) redazione delle tabelle di valutazione;

7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Applicazione del metodo:

Nelle colonne sono riportati gli immobili di confronto (Comparabile 1, 2, 3) e l'immobile oggetto di stima (il Subject).

Nelle righe sono riportati il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari: data del contratto, le caratteristiche superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali e qualitative.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale vengono svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

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.

Si riporta di seguito la tabella di analisi del MCA e l'analisi delle aste.

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Castel Madama			Castel Madama
Indirizzo	Viale Venticinque Aprile n. 3			Viale Venticinque Aprile n. 3
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Fonte				-
Data (mesi)	0	0	0	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 22.500	€ 25.000	€ 19.900	-
* Sup. commerciale [mq]	20	24	19	23
Prezzo unitario [€/mq]	€ 1.125	€ 1.042	€ 1.047	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 20.250	€ 22.500	€ 17.910	-
* Stato di manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
* Dotazione impiantistica	Scarso	Scarso	Scarso	Scarso
* Servizi igienici	0	0	0	0
* Ascensore	assente	assente	assente	assente
* Livello piano	0	-1	0	-2
* Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 20.250	€ 22.500	€ 17.910	-
Sup.commerciale [mq]	20	24	19	23
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 1.013	€ 938	€ 943	-
Stato di manutenzione [n]	1	1	1	1
Dotazione impiantistica [n]	0	0	0	0
Servizi igienici [n]	0	0	0	0
Livello Piano [n]	0	0	0	-2
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	937,50	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	15		Vetustà (t)	15
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150,00	Box / Posto auto	Valore	0,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	33,75	37,50	29,85	-
Prezzo unitario [€/mq]	1.012,50	937,50	942,63	-
Stato di manutenzione [n]	150,00	150,00	150,00	-
Dotazione impiantistica [n]	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-
Servizi igienici [n]	1.875,00	1.875,00	1.875,00	-
Livello Piano [n]	202,50	225,00	179,10	-
Box/posto auto [n]	0,00	0,00	0,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	2.812,50	-937,50	3.750,00	-
Stato manutenz. (n)	0,00	0,00	0,00	-
Dotazione impiantistica (n)	0,00	0,00	0,00	-
Servizi igienici (n)	0,00	0,00	0,00	-
Livello Piano (n)	-405,00	-450,00	-358,20	-
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-

Prezzi corretti	22.657,50	21.112,50	21.301,80	-	
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-	
Massimo	22.657,50	Minimo	21.112,50	Divergenza %	7,3%

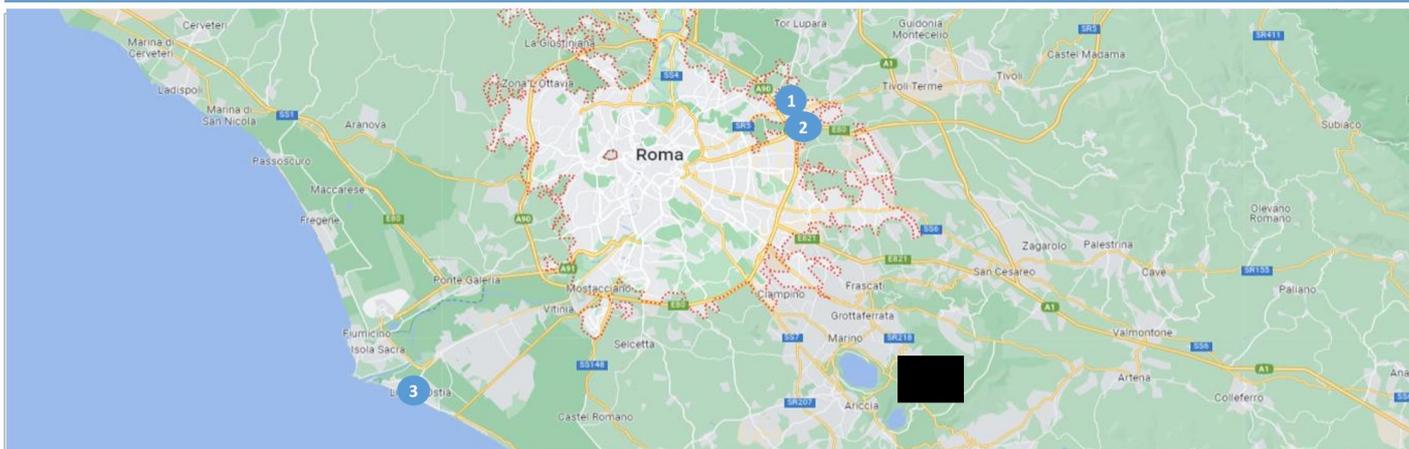
Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	21.787,29
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	950,00

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE

#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Prossima Asta	Valore CTU €	Valore CTU €/mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1			BOX	S2	23	30/10/2023	22.150,00	950,64	€ 14.176,00	608,41	
2			BOX	S2	25	31/10/2023	23.500,00	1.305,56	€ 15.040,00	608,91	
3			Cantina	S1	23	12/11/2023	21.850,00	1.213,89	€ 14.775,00	642,39	
							951	MINIMO	600		
							1.157	MEDIA	600		
							1.306	MASSIMO	600		

LOCALIZZAZIONE



VALORE DI MERCATO

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, il grado di finitura, l'epoca di costruzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE DI MERCATO		21.850,00 €	950,00 €/Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI			
ADEGUAMENTO PER LO STATO DI POSSESSO	0,00	0,00 €	0,00 €/Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		-1.000,00 €	-43,48 €/Mq
CAPEX		0,00 €	0,00 €/Mq
ARRETRATI CONDOMINIALI		-120,00 €	-5,22 €/Mq
VALORE DI MERCATO		20.730,00 €	901,30 €/Mq

Roma, li 27/11/2023

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visura fg. 14 part. 1234 sub. 44 di CASTEL MADAMA
2	Planimetrie catastali	Planimetria catastale registrata in data 26/02/2004
3	Estratto di mappa	EDM DEL 14/07/2023
4	Visure Ipotecarie	Ispezioni ipotecarie al 07/11/2023
5	Altro	Saldo rate condominiali al 07/11/2023
6	Atto di provenienza	Atto di Compravendita e Appalto del 02/12/1999
7	Atto di provenienza	Cessione di Terreno con Fabbricato in corso di edificazione del 20/11/2000
8	Atto di provenienza	Verbale di Ricognizione Catastale e Consegna del 24/06/2002



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.