



Giudice Delegato:



Liquidatore:



Superficie Commerciale
mq 196

Valore di Mercato
Euro 102.830

Tipologia immobiliare

Unità in Condominio

Destinazione

Retail

Regione

Marche

Comune

Cagli

Indirizzo

VIA FLAMINIA NORD 228

Coordinate

[43.615036, 12.672767](https://www.google.com/maps/place/43.615036,12.672767)

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/JQRrHav7SPLWbS1F8>

Tipologia Edilizia

Edificio isolato

Diritto in vendita:

Proprietà 1/1

Provincia

PS

Localizzazione

Periferica

Tipologia Valutazione

Full

Data 1° sopralluogo

06/06/2025

Data 2° sopralluogo

-

Finalità Valutazione

Vendita Competitiva

Data Valutazione

19/06/2025

Data Rapporto

29/07/2025

Data Revisione

-

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

No

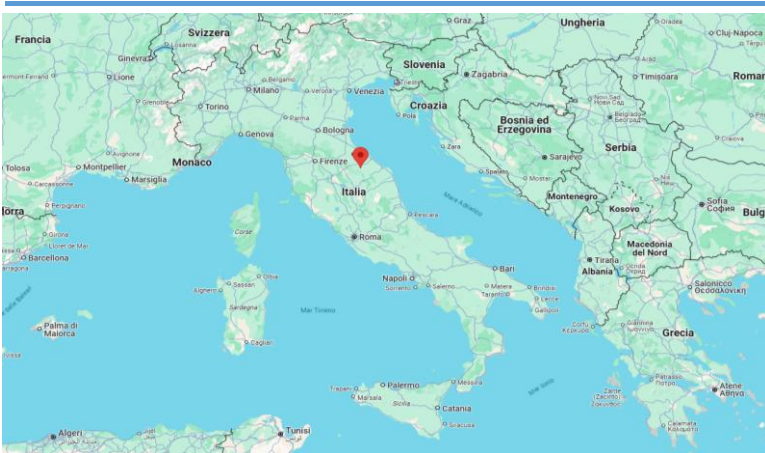
Criterio di stima

MCA

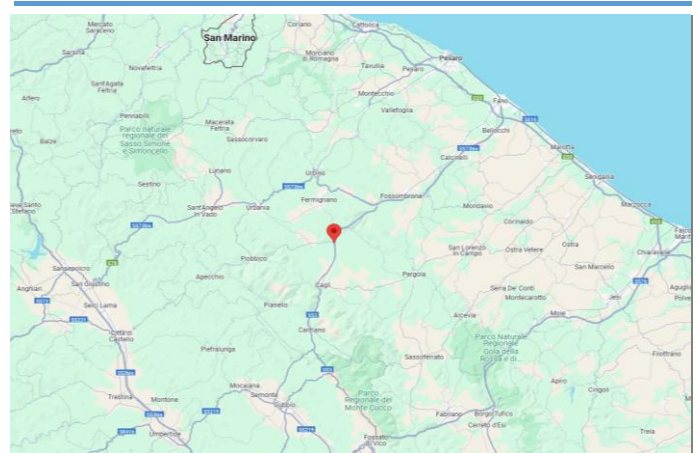
Stato di possesso

Libero

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch.Marco Iacovissi, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], veniva nominato dalla società [REDACTED] quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare in Cagli (PU), Via Flaminia Nord 228

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, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita				
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta	
17/10/2002	02/07/2025	[REDACTED]	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	[REDACTED]	17/10/2002	22.627	7.250	
				Trascrizione				
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.	
						25/10/2002	4.697	6.830

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

Si

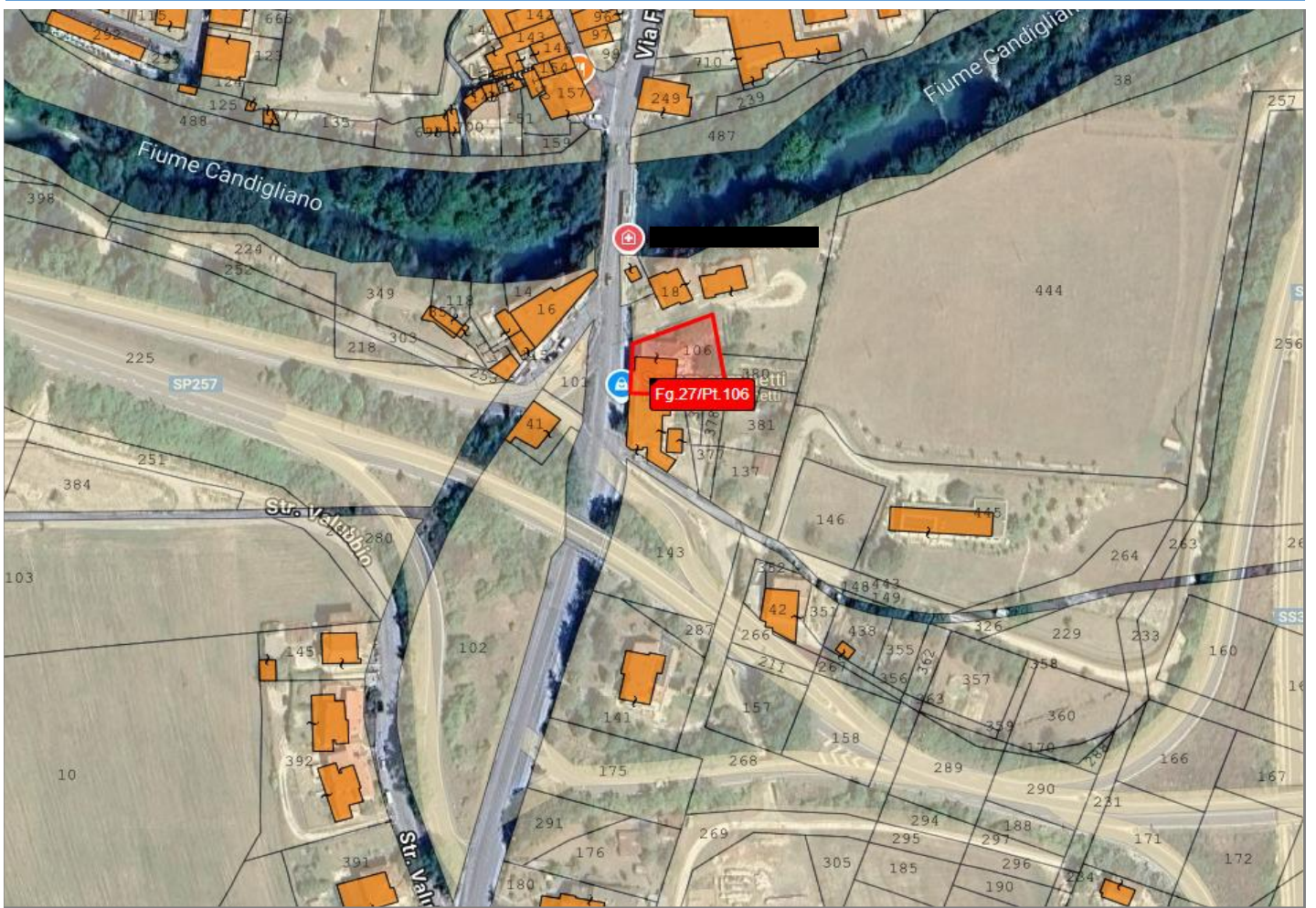
La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata

Si

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1 ISCRIZIONE del 02/02/2010 - Registro Particolare 148 Registro Generale 712
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 113288/21450 del 29/01/2010
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 A favore: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/2), e [REDACTED] (per la quota di 1/2 quale terzo datore di ipoteca)
 Capitale: 135.000,00 €
 Totale: 270.000,00 €
 Unità immobiliari: Comune di Cagli, Foglio 27 Particella 18 Sub 4,5
 Unità immobiliare: Comune di Cagli, Foglio 27 Particella 106 Sub 4
- 2 TRASCRIZIONE del 21/12/2017 - Registro Particolare 4876 Registro Generale 6832
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1027 del 05/12/2017
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 A favore: Purple SPV srl
 Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/2), e [REDACTED] (per la quota di 1/2)
 Unità immobiliari: Comune di Cagli, Foglio 27 Particella 18 Sub 4,5
 Unità immobiliare: Comune di Cagli, Foglio 27 Particella 106 Sub 4
- 3 TRASCRIZIONE del 01/09/2022 - Registro Particolare 4022 Registro Generale 5342
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5 del 22/08/2022
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
 A favore: Massa Creditori di [REDACTED] e di [REDACTED]
 Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/2), e [REDACTED] (per la quota di 1/2)
 Unità immobiliari: Comune di Cagli, Foglio 27 Particella 18 Sub 4,5
 Unità immobiliare: Comune di Cagli, Foglio 27 Particella 106 Sub 4
- 4 ISCRIZIONE del 02/09/2022 - Registro Particolare 626 Registro Generale 5374
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22628 del 17/10/2002
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 A favore: Banca Popolare di Ancona Spa
 Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/2), e [REDACTED] (per la quota di 1/2)
 Capitale: 130.000,00 €
 Totale: 195.000,00 €
 Unità immobiliare: Comune di Cagli, Foglio 27 Particella 106 Sub 4

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

N.D.



Esterno



Interno



Interno



Dettaglio infiltrazioni



Magazzino



Magazzino

ANALISI DEL CONTESTO

Il cespite oggetto di analisi è sito in Via Flaminia Nord, in zona periferica di Cagli, comune di circa 8.068 abitanti a 55 km da Pesaro, capoluogo di provincia.

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

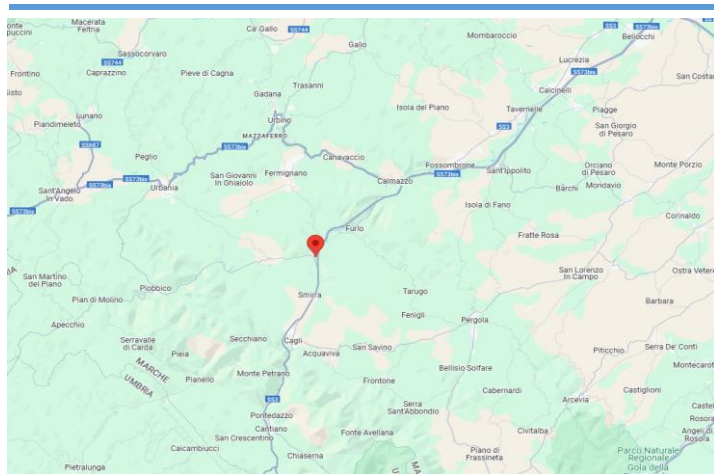
La zona risulta ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,), ed è servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è la Via Flaminia a 0,1 Km; a seguire la strada statale 3 con l'uscita "Acqualagna" a 2 Km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione "Pergola" ubicata a 27 Km.

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Ancona a 81 Km.

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

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

Il cespite oggetto di analisi è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale, sito nella zona periferica del Comune di Cagli.

Il fabbricato si articola su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, presenta una struttura portante in muratura con tamponature esterne rifinite ad intonaco civile tinteggiato. La copertura è a falde con manto di copertura rivestito con tegole in laterizio. I serramenti esterni hanno telaio in alluminio.

Nello specifico il cespite oggetto di analisi è così costituito:

Unità commerciale censita catastalmente al sub. 4, e composto al piano terra da due vani ad uso commerciale e un magazzino e al piano interrato da un locale ad uso magazzino.

Il cespite non è divisibile in natura e viene alienato in un unico lotto.

STATO DI MANUTENZIONE

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

Internamente, i pavimenti sono prevalentemente in ceramica; gli infissi interni hanno telaio in alluminio; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto di climatizzazione.

Internamente sono presenti segni di degrado dell'intonaco dovuto ad infiltrazioni di acqua a seguito di fenomeni di risalita capillare.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero.

ACCESSIBILITA'

Si accede al compendio immobiliare dalla via Flaminia nord al civico n. 228.

CONFINI

La proprietà confina a Nord con plla 18, a Est con plla 380, a Sud con plla 107 a Ovest con pubblica via.

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CAGLI

n. Unità	Lotto	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Consistenza [mq/vani]	Superficie Catastale Totale [mq]	Superficie Escluse aree scoperte [mq]	Rendita Catastale [€]
1	1	CF	27	106	4	C/1	Negozi e botteghe	140 mq	188		1.518,38

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 26/02/2025.

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]	%	Superficie Commerciale [mq]
1	1	27	106	4	T	Negozio	161,00	100%	161,00
1	1	27	106	4	S1	Magazzino	69,00	50%	34,50
TOTALE							230,00		195,50

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalata utilizzando misurazioni 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 STIMATO "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VS UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO "AS-IS" [€]
1	1	27	106	4	S1-T	Negozio	195,50	610	119.255,00
TOTALE							195,50		119.255,00

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VM UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
1	1	27	106	4	S1-T	Negozio	195,50	526	102.829,50
TOTALE							195,50		102.829,50

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Notaio	
Data atto:	17/10/2002	Repertorio:	22.627	Raccolta: 7.250
Intestatario:	e	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1	
n.d.r.				

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	No Regularizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	--------------------	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia dell'Entrate, in quanto risulta rappresentato impropriamente un ripostiglio nel magazzino.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	Si	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	No Regularizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	3.500,00

Si desume dall'atto di provenienza del 17/10/2020 a Rogito del Notaio che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Cagliari in data 11/01/1993 n. 2 e in data 28/10/1999 n. 122.

Dalla documentazione acquisita tramite accesso agli atti, inoltre, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA Pratica n. 12997/02 del 29/10/2002 per risanamento murature interne;
- Pratica Edilizia n.20/02/SUAP Protocollo n.14612/02 e successiva variante n.16/SUAP del 03/02/2003 per il cambio di destinazione d'uso.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile non risulta conforme alla pratica edilizia n 16/SUAP del 03/02/2003, in quanto risulta rappresentato impropriamente un ripostiglio nel magazzino, pertanto si stimano costi di regolarizzazione pari a euro 3.500,00 a CUSA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	SI
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	a corpo	Totale (euro)
Costi di bonifica			-1.000,00

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.

Tuttavia è stata rilevata la presenza di rifiuti di natura non identificata all'interno dell'unità immobiliare si stimano pertanto costi di rimozione a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato" alla data della valutazione assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare in blocco (non frazionata), 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.”

Analisi di mercato:

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.

L’analisi di mercato è stata condotta con riferimento alla destinazione d’uso residenziale nel Comune di Cagli ed ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo "buono" e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

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.

Procedimento di stima segmento di mercato commerciale:

I comparativi riscontrati sul mercato sono stati parametrati in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia:

Fattori di apprezzamento:

- Ottima accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;
- Contesto locale idoneo alla tipologia edilizia;
- Ottimo stato di manutenzione;
- Buona visibilità;
- Assenza di vetrine su strada;

Fattori di deprezzamento:

- Presenza di un mercato poco attivo per la destinazione d'uso di riferimento;
- Assenza di parcheggio esclusivo;

Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione del prezzo d'offerta, ove sono state riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei comparables rispetto al bene oggetto di valutazione:

- dimensione (-5%; + 10%);
- localizzazione (+5%; -5%);
- stato di manutenzione (-5%);
- Vetrine su strada (+5%).

Conclusioni:

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 610 euro/mq.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Recupero	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio isolato	Retail	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	575,00	euro/mq	e	953,95	euro/mq
per i transati	tra	350,00	euro/mq	e	890,00	euro/mq
per le aste:	tra	267,00	euro/mq	e	632,00	euro/mq

Trend transazioni:

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

Giudizio di commerciabilità:

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

Si stimano tempi vendita pari a 24 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

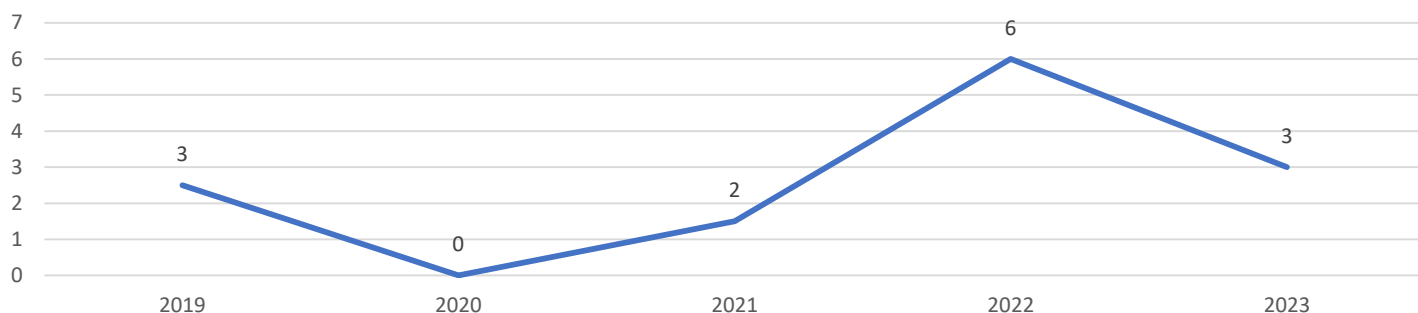
OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Cagli	Provincia	PS	Zona OMI	R1	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		570	195			
Max - €/mq		1.000	285			
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		32	11			
Max - €/mq anno		49	17			
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		5,68%	5,54%			
Max		4,92%	5,89%			

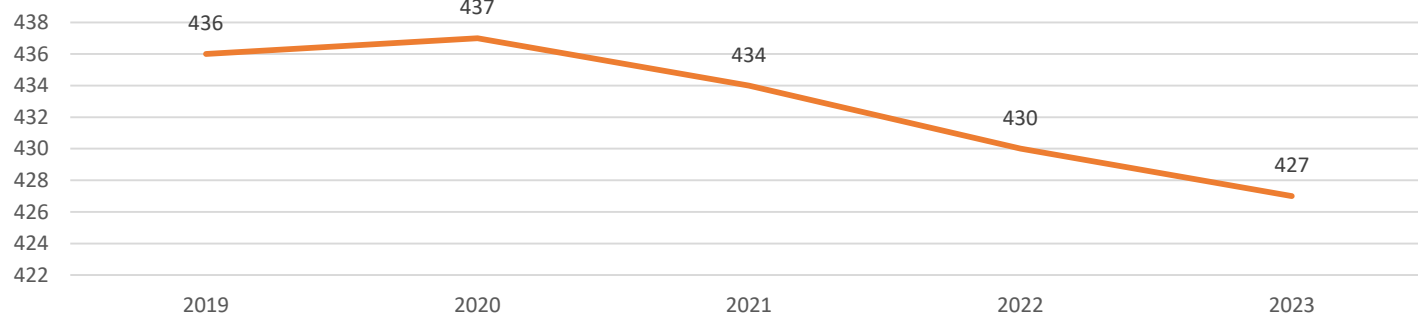
Segmento di Mercato: **Negozi**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Cagli						
NTN	Totale	3	0	2	6	3
	%	-	-100,0%	-	300,0%	-50,0%
STOCK	Totale	436	437	434	430	427
	%	-	0,2%	-0,7%	-0,9%	-0,7%
IMI	Totale	0,6%	0,0%	0,3%	1,4%	0,7%
	%	-	-100,0%	-	303,7%	-49,7%

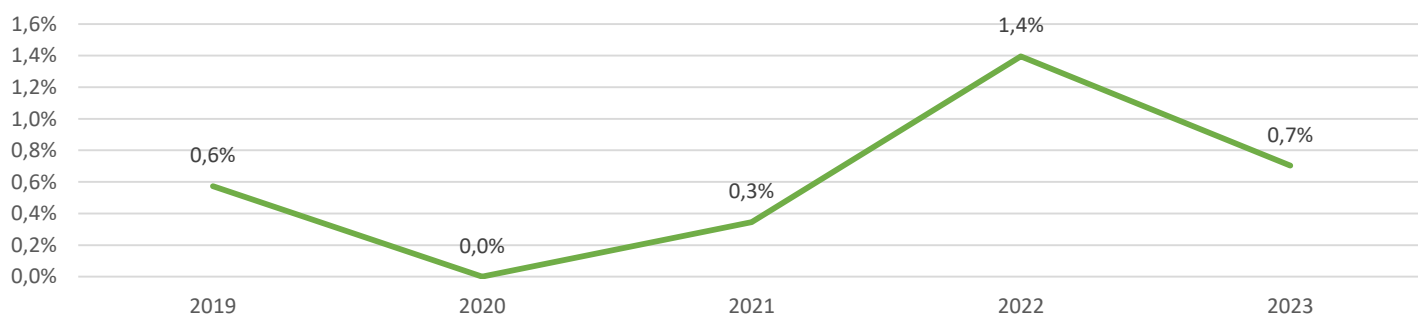
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE

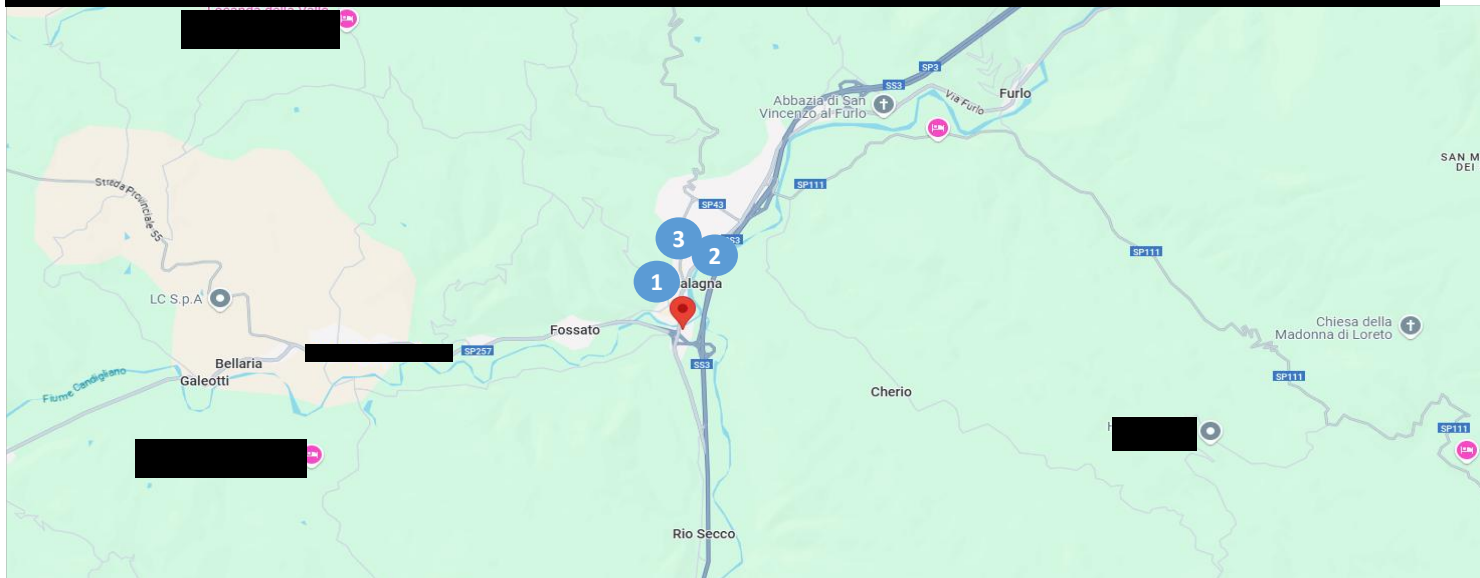


STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE





Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Acqualagna	Acqualagna	Acqualagna	Cagli
Indirizzo	Corso Roma 29	Via Flaminia 119	Corso Roma	VIA FLAMINIA NORD 228
Fonte	[REDACTED]			-

Tabella dei dati

Prezzo Offerto [€]	€ 69.000	€ 145.000	€ 410.000	
Sup. commerciale [mq]	120	152	537	196
Prezzo unitario [€/mq]	€ 575	€ 954	€ 764	
Localizzazione	Centrale	Centrale	Centrale	Periferica
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Sufficiente
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono
Piano	T	T	T	T
Canna fumaria	No	No	No	No
Visibilità	Buona	Buona	Buona	Buona
Vetrine su strada [n]	2	3	1	3

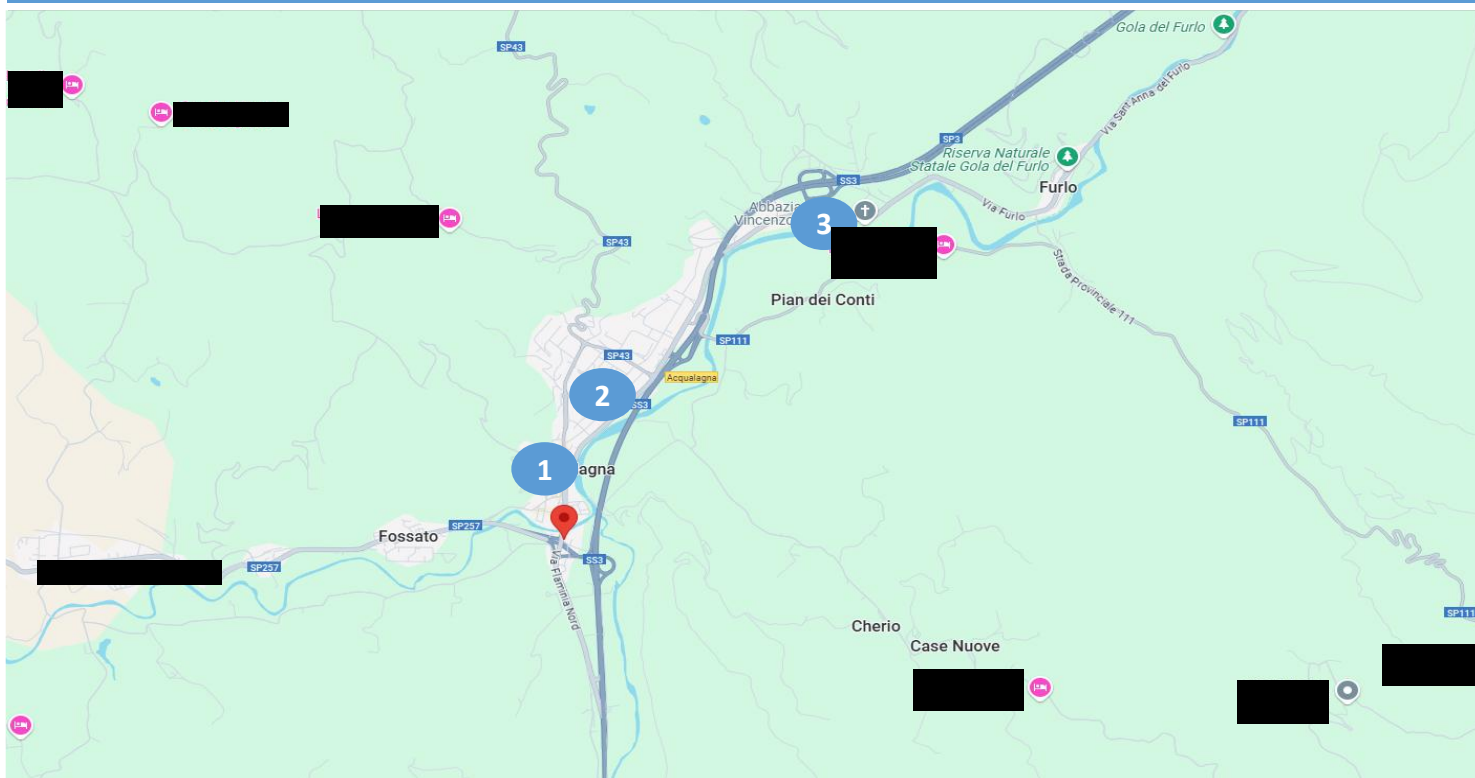
Tabella di Valutazione

Dimensione	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%	INFERIORE 10%
Localizzazione	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%
Stato di manutenzione	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%
Dotazione impiantistica	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Piano	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Visibilità	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Vetrine su strada [n]	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%	INFERIORE 5%
Sconto Trattativa	-15%	-15%	-15%
Totale aggiustamenti	-25%	-25%	-10%
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 431	€ 715	€ 687

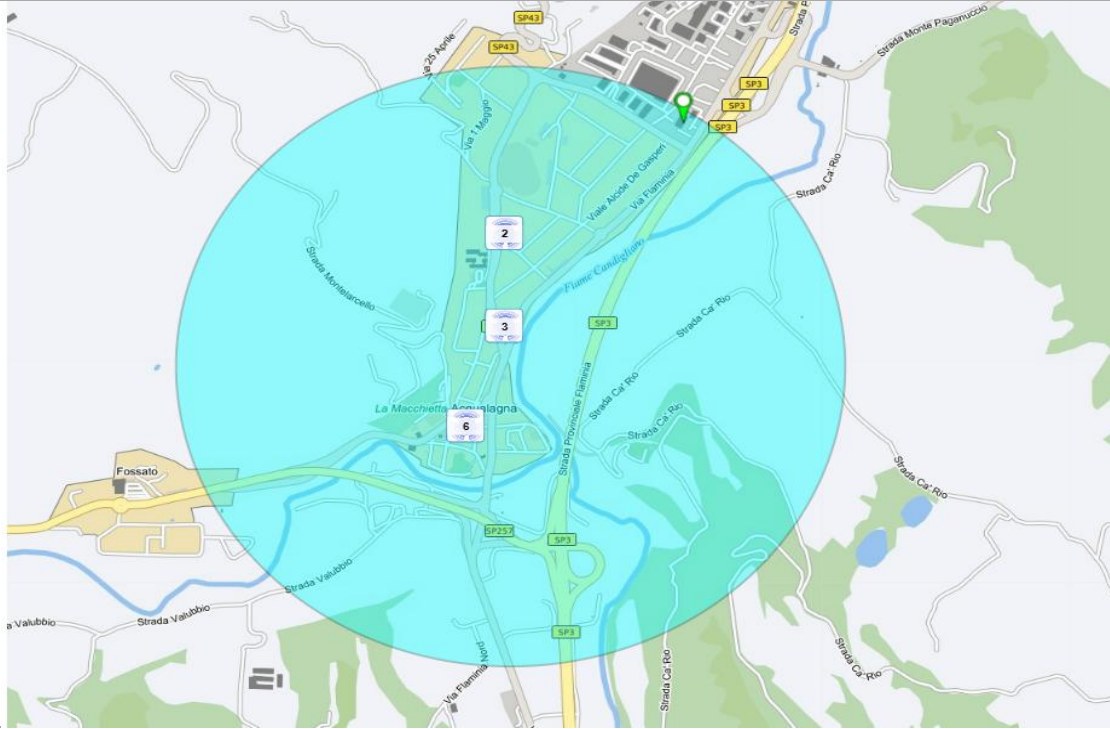
Sintesi di Stima

VM Unitario Minimo	€ 400		
VM Unitario Medio	€ 610	Valore di Mercato	€ 119.255
VM Unitario Massimo	€ 720		

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte	
1	Acqualagna	corso Roma	Commerciale	T	24	€ 15.170,00	632	[REDACTED]	
2	Acqualagna	via Flaminia 119	Commerciale	T	128	€ 61.430,00	480		
3	Acqualagna	via Pianacce	Laboratorio	T	432	€ 34.159,00	267		
							MINIMO	267	
							MEDIA	460	
							MASSIMO	632	



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	apr-23	Acqualagna	D2	Laboratorio		186	65.000	349
2	apr-23	Acqualagna	D2	Retail		37	33.000	892
3	giu-24	Acqualagna	D2	Retail		121	63.000	521
							MINIMO	350
							MEDIA	590
							MASSIMO	890

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

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		119.255,00 €	610,00 €/Mq	195,50 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-11.925,50 €	-61,00 €/Mq	195,50 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-3.500,00 €	-17,90 €/Mq	Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		-1.000,00 €	-5,12 €/Mq	Mq
CAPEX		0,00 €	0,00 €/Mq	Mq
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		0,00 €	0,00 €/Mq	Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		102.829,50 €	525,98 €/Mq	195,50 Mq

Roma, lì 29/07/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visura catastale storica aggiornata al 26/02/2025
2	Estratto di mappa	Estratto di mappa aggiornato al 20/06/2025
3	Planimetrie catastali	Planimetria catastale estratta il 26/02/2025
4	Atto di provenienza	Atto di compravendita a Firma del notaio [REDACTED] del 17/10/2002 rep 22627 racc 7250
5	Visure Ipotecarie	Visure ipotecarie aggiornate al 19/05/2025
6	Titoli edilizi	SUAP_2003

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.