



Liquidatrice:

Avv. Anna Maria Paradiso

Superficie Commerciale

mq 557

Valore di Mercato

Euro 305.803

Tipologia immobiliare

Unità in Condominio

Tipologia Edilizia

Edificio plurifamiliare

Destinazione

Retail

Diritto in vendita:

Proprietà 1/1

Regione

Marche

Provincia

AN

Comune

Ancona

Localizzazione

Semicentrale

Indirizzo

Corso Carlo Alberto di Savoia n. 23

Coordinate

[43°36'27"N 13°30'09"E](https://www.google.com/maps/place/43°36'27\)

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/48XGLFzY5XJHC34SA>

Tipologia Valutazione

Full

Finalità Valutazione

Vendita Competitiva

Data 1° sopralluogo

20/01/2026

Data Valutazione

09/02/2026

Data 2° sopralluogo

-

Data Rapporto

01/04/2026

Data Revisione

-

Base di Valore

Valore di Mercato

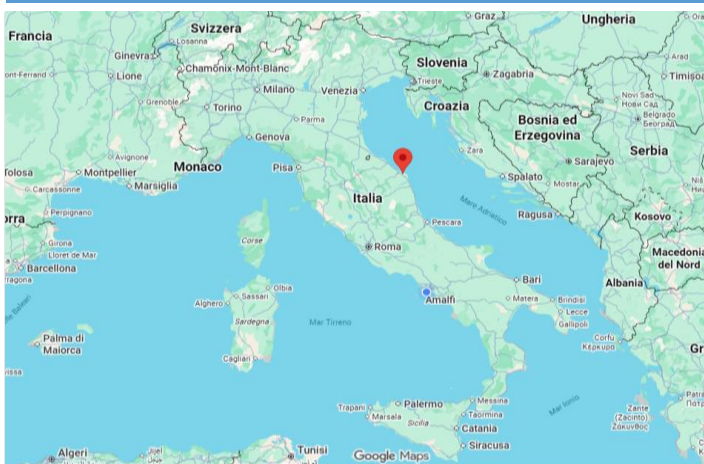
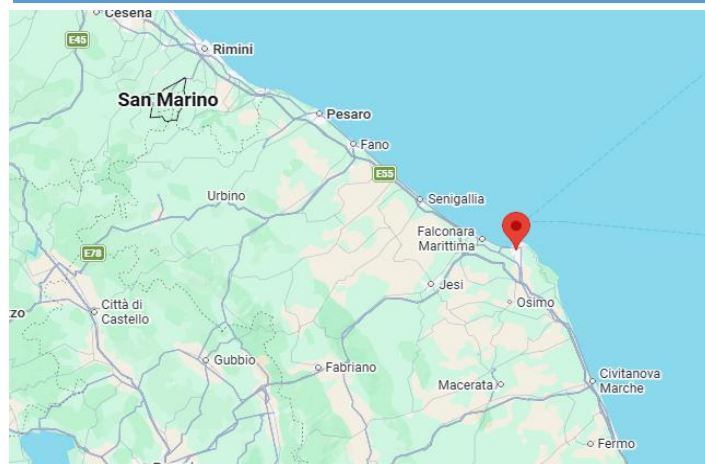
Criterio di stima

MCA

Assunzioni speciali

No

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 della Provincia di Roma al [REDACTED] all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al [REDACTED] in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n.21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n.6646743, veniva nominato quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliari in Ancona (AN), C.so Carlo Alberto Di Savoia

In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle Linee Guida Abi e 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	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
03/05/2005	28/11/2006	██████████	Proprietà 1/1	██████████	03/05/2005	44.562	6.859
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
					05/07/2005	9.280	16.525
Perido		Proprietà	Diritto	Costituzione di Fondo Immobiliare Chiuso			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
28/11/2006	data del rapporto di valutazione	██████████	Proprietà 1/1	██████████	28/11/2006	2.385	
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
					23/12/2006	19.527	33.515

Sussiste continuità nelle trascrizioni

Si

Note: Annotazione n. 559 del 11/02/2009 (MUTAMENTO DI RAPPORTO DI GESTIONE SU FONDO IMMOBILIARE CHIUSO) Con L'annotando Atto La ██████████ In Forma Abbreviata ██████████ si è Fusa Mediante Incorporazione Nella ██████████ in forma abbreviata ██████████ L'incorporata Gestiva Diversi Fondi Comuni d'investimento immobiliare e che a seguito della fusione sopra citata detti fondi sono ora gestiti dalla società incorporante. al fine di rendere pubblico il cambio di gestore da ██████████ a ██████████ si procede con l'annotamento del suddetto atto a margine delle trascrizioni relative alle costituzioni dei fondi comuni d'investimento immobiliare.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1 ISCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 6754 Registro Generale 29530
 Notaio ██████████ Repertorio 4778/2480 del 28/11/2008
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Capitale € 77.879.105,21 Tasso interesse annuo 5,642% - Spese € 116.818.657,81 Totale € 194.697.763,02
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 2 anni
 Unità negoziali: ANCONA (AN) Foglio 37 Particella 760 Subalterno 21, Subalterno 25, Subalterno 27, Subalterno 57, Subalterno 58, Foglio 37 Particella 609 Subalterno 8, Foglio 37 Particella 605 Subalterno 30, Foglio 37 Particella 610 Subalterno 5, Foglio 49 Particella 315 Subalterno 1, Subalterno 2, Subalterno 3, Foglio 14 Particella 79, Foglio 14 Particella 80, Foglio 8 Particella 178 Subalterno 22, Foglio 9 Particella 130/131 Subalterno 21, Foglio 9 Particella 692 Subalterno 8.
 FAVORE
 ██████████
 ██████████ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
 CONTRO
 ██████████
 ██████████ Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Nota: Le annotazioni successive non riguardano i beni oggetto di analisi.

2

ISCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 6755 Registro Generale 29530

Notaio [REDACTED] Repertorio 4778/2480 del 28/11/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale € 77.879.105,87 Tasso interesse annuo 5,642% - Spese € 116.818.658,80 Totale € 194.697.764,67

Presenza di condizione risolutiva - Durata 2 anni

Unità negoziali: ANCONA (AN) Foglio 37 Particella 760 Subalterno 21, Subalterno 25, Subalterno 27, Subalterno 57, Subalterno 58, Foglio 37 Particella 609 Subalterno 8, Foglio 37 Particella 605 Subalterno 30, Foglio 37 Particella 610 Subalterno 5, Foglio 49 Particella 315 Subalterno 1, Subalterno 2, Subalterno 3, Foglio 14 Particella 79, Foglio 14 Particella 80, Foglio 8 Particella 178 Subalterno 22, Foglio 9 Particella 130/131 Subalterno 21, Foglio 9 Particella 692 Subalterno 8.

FAVORE

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ANNOTAZIONE presentata il 14/12/2020 Servizio di P.I. di ANCONA

Registro particolare n. 5193 Registro generale n. 23833

ATTO RICOGNITIVO E RIPETITIVO DI CESSIONE DI CREDITO

A FAVORE (COME NELLA FORMALITÀ ORIGINARIA)

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO (COME NELLA FORMALITÀ ORIGINARIA)

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

A FAVORE DEI QUALI ESPLICA I SUOI EFFETTI L'ANNOTAZIONE (ART. 2843 C.C. SURROGA, POSTERGAZIONE)

[REDACTED]

[REDACTED]

Nota: Le altre annotazioni non riguardano i beni oggetto di analisi.

3

ISCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 6756 Registro Generale 29530

Notaio [REDACTED] Repertorio 4778/2480 del 28/11/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale € 77.879.105,87 Tasso interesse annuo 5,642% - Spese € 116.818.658,80 Totale € 194.697.764,67

Presenza di condizione risolutiva - Durata 2 anni

Unità negoziali: ANCONA (AN) Foglio 37 Particella 760 Subalterno 21, Subalterno 25, Subalterno 27, Subalterno 57, Subalterno 58, Foglio 37 Particella 609 Subalterno 8, Foglio 37 Particella 605 Subalterno 30, Foglio 37 Particella 610 Subalterno 5, Foglio 49 Particella 315 Subalterno 1, Subalterno 2, Subalterno 3, Foglio 14 Particella 79, Foglio 14 Particella 80, Foglio 8 Particella 178 Subalterno 22, Foglio 9 Particella 130/131 Subalterno 21, Foglio 9 Particella 692 Subalterno 8.

FAVORE

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2016 Servizio di P.I. di ANCONA

Registro particolare n. 49 Registro generale n. 294

CESSIONE DELL'IPOTECA

A FAVORE (COME NELLA FORMALITÀ ORIGINARIA)

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO (COME NELLA FORMALITÀ ORIGINARIA)

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

A FAVORE DEI QUALI ESPLICA I SUOI EFFETTI L'ANNOTAZIONE (ART. 2843 C.C. SURROGA, POSTERGAZIONE)

[REDACTED]

Nota: Le altre annotazioni non riguardano i beni oggetto di analisi.

4

ISCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 6757 Registro Generale 29530

Notaio [REDACTED] Repertorio 4778/2480 del 28/11/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale € 34.809.542,95 Tasso interesse annuo 5,642% - Spese € 52.214.314,42 Totale € 87.023.857,37 -

Durata 2 anni

Unità negoziali: ANCONA (AN) Foglio 37 Particella 760 Subalterno 21, Subalterno 25, Subalterno 27, Subalterno 57, Subalterno 58, Foglio 37 Particella 609 Subalterno 8, Foglio 37 Particella 605 Subalterno 30, Foglio 37 Particella 610 Subalterno 5, Foglio 49 Particella 315 Subalterno 1, Subalterno 2, Subalterno 3, Foglio 14 Particella 79, Foglio 14 Particella 80, Foglio 8 Particella 178 Subalterno 22, Foglio 9 Particella 130/131 Subalterno 21, Foglio 9 Particella 692 Subalterno 8.

FAVORE

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

N.D.

ANALISI DEL CONTESTO

I cespiti oggetto di analisi sono siti in Corso Carlo Alberto di Savoia, in zona semicentrale di Ancona, comune di circa 100.000,00 abitanti, capoluogo di provincia e della Regione Marche.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta in prossimità dal centro cittadino, accessibile sia con mezzi pubblici, che con mezzi privati.

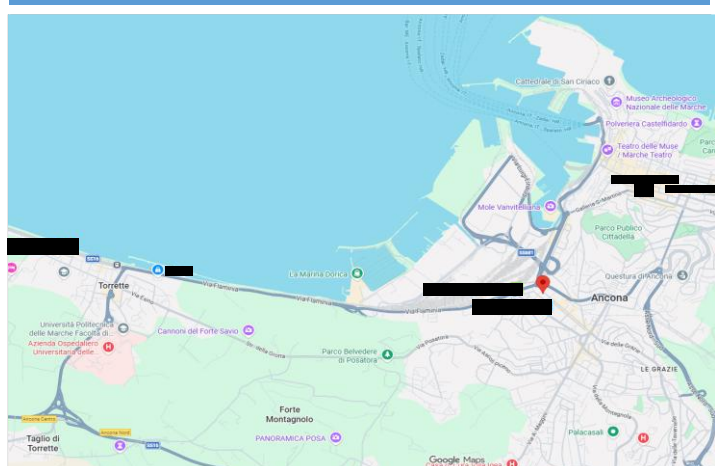
La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, etc.), ed è servita da parcheggi pubblici liberi e a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è la SS16 a 3,00 Km; a seguire l'Autostrada A16 con il casello "Ancona Sud - Osimo" a 10,00 Km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione omonima ubicata a 0,50 Km, è altresì presente la stazione della metropolitana di superficie con la fermata "Stazione Centrale" a 0,5 Km.

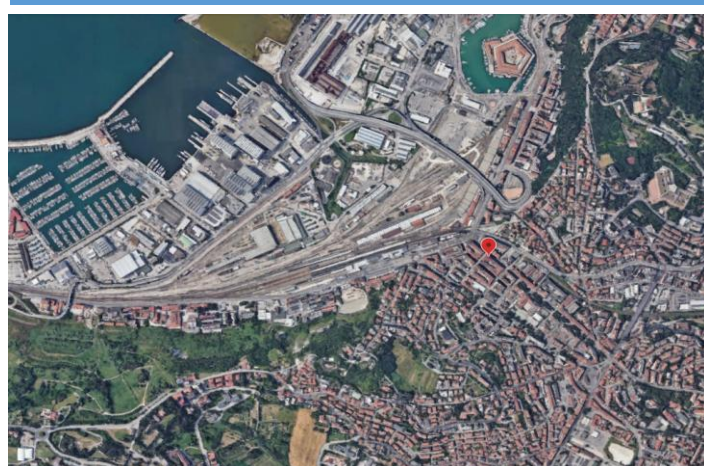
L'aeroporto più vicino è l'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio" a 15,00 Km.

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

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

I cespiti oggetto di analisi sono costituiti da due unità immobiliari a destinazione commerciale ubicate all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, sito in C.so Carlo Alberto Di Savoia zona semicentrale del Comune di Ancona. Completano la proprietà un magazzino e un box auto.

Il fabbricato si articola su sette piani fuori terra e presenta una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponature esterne rifinite ad intonaco civile tinteggiato, zoccolature in marmo e rivestimento in ceramica.

La copertura è a doppia falda non praticabile. I serramenti esterni hanno telaio in alluminio con vetrocamera e sono munite di saracinesche.

Nello specifico i lotti di vendita risultano costituiti:

Lotto 1) negozio ubicato al piano terra, caratterizzato da due vetrine su strada e censito catastalmente al sub. 21, che risulta così composto: area di vendita, e servizi.

Lotto 2) negozio ubicato al piano terra e piano seminterrato, collegati mediante una scala interna, caratterizzato da due vetrine su strada e quattro vetrine sulla facciata d'angolo, e censito catastalmente al sub. 57, che risulta così composto: area di vendita, servizi e terrazzo a livello al piano terra, magazzino e servizi al piano seminterrato.

Lotto 3) garage ubicato al piano seminterrato, censito catastalmente al sub. 25, che risulta composto da un unico ambiente destinato ad autorimessa.

Lotto 4) magazzino ubicato al piano terra, censito catastalmente al sub. 27, che risulta composto da un unico ampio ambiente.

Il cespite sono divisi in natura ma possono essere alienati in un unico lotto o in lotti separati.

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 ordinaria qualità: in facciata sono evidenti i segni di degrado dell'intonaco dovuto ad infiltrazioni di acqua e sbalzi di temperatura che denotano un'assenza di manutenzione ordinaria.

Lo stato di manutenzione interno delle unità immobiliari nel suo complesso è da ritenersi sufficiente e le finiture esterne sono da ritenersi di ordinaria qualità: i pavimenti sono prevalentemente ceramica; gli infissi interni hanno telaio in alluminio con vetrocamera; le pareti sono intonacate e tinteggiate. La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto radiotelevisivo, impianto di riscaldamento e impianto idrosanitario.

Nel dettaglio:

- per il sub. 25 sono presenti fenomeni di risalita di umidità, infiltrazioni a soffitto e possibili fenomeni di tracimazione/rigurgito dell'impianto pluviale/fognario. Si segnala il passaggio a soffitti di condotte condominiali;
- per il sub. 27, sono presenti delle lesioni sulla parete di confine con altra unità, fenomeni infiltrativi a soffitto con zone interessate da sfondellamento del solaio infine in corrispondenza dei due pilastri si è notato un sollevamento della pavimentazione;
- per il sub.57, al piano seminterrato sono presenti anche qui fenomeni di risalita di umidità e fenomeni di tracimazione/rigurgito dell'impianto pluviale/fognario. Il piano terra invece denota una carenza di manutenzione ordinaria;
- per il sub. 21, si denota solo una carenza di manutenzione ordinaria.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che i cespiti sono liberi.

ACCESSIBILITA'

Si accede ai negozi (sub. 21 e 57) dalla pubblica via C.so Carlo Alberto, al box auto (sub.25) dalla pubblica via Giuseppe Ragnini e al magazzino (sub.27) dall'androne condominiale.

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

CONFINI

- | | |
|----------------------------|--|
| fg. 37, p.IIa 760, sub. 21 | Nord: vano scale Est: altra u.i.u., Sud: C.so Carlo Alberto di Savoia, Ovest: androne/vano scale. |
| fg. 37, p.IIa 760, sub. 57 | Nord: terrazzo e via G. Ragnini, Est: C.so Carlo Alberto di Savoia, Sud: altra u.i.u., Ovest: altra u.i.u. |
| fg. 37, p.IIa 760, sub. 25 | Nord: altra u.i.u., Est: via G. Ragnini, Sud: altra u.i.u., Ovest: altra u.i.u. |
| fg. 37, p.IIa 760, sub. 27 | Nord: distacco condominiale, Est: sub. 57, Sud: vano scale, Ovest: altra u.i.u. |

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ANCONA

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	37	760	21	C/1	Negozi e botteghe	1	77,00	64,00	1.127,12
2	2	CF	37	760	57	C/1	Negozi e botteghe	1	440,00	403,00	11.197,51
3	3	CF	37	760	25	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	1	161,00	144,00	937,06
4	4	CF	37	760	27	C/2	Magazzini e locale di deposito	1	141,00	136,00	582,98

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 11/11/2025.

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	37	760	21	T	negozio	78,00	100%	78,00
2	2	37	760	57	T	negozio	195,00	100%	195,00
2	2	37	760	57	T	terrazzo a livello	36,00	10%	3,60
2	2	37	760	57	S1	magazzino	250,00	50%	125,00
2	2	37	760	57	S1	locale tecnico	16,00	0%	0,00
3	3	37	760	25	S1	garage	166,00	50%	83,00
4	4	37	760	27	T	magazzino	144,00	50%	72,00
TOTALE							885,00		556,60

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 "AS-IS" UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO "AS-IS" [€]
1	1	37	760	21	T	negozio	78,00	800,00	62.400,00
2	2	37	760	57	T/S1	negozio	323,60	680,00	220.048,00

3	3	37	760	25	S1	garage	83,00	800,00	66.400,00
4	4	37	760	27	T	magazzino	72,00	800,00	57.600,00
TOTALE							556,60		406.448,00

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO ART.568 CPC

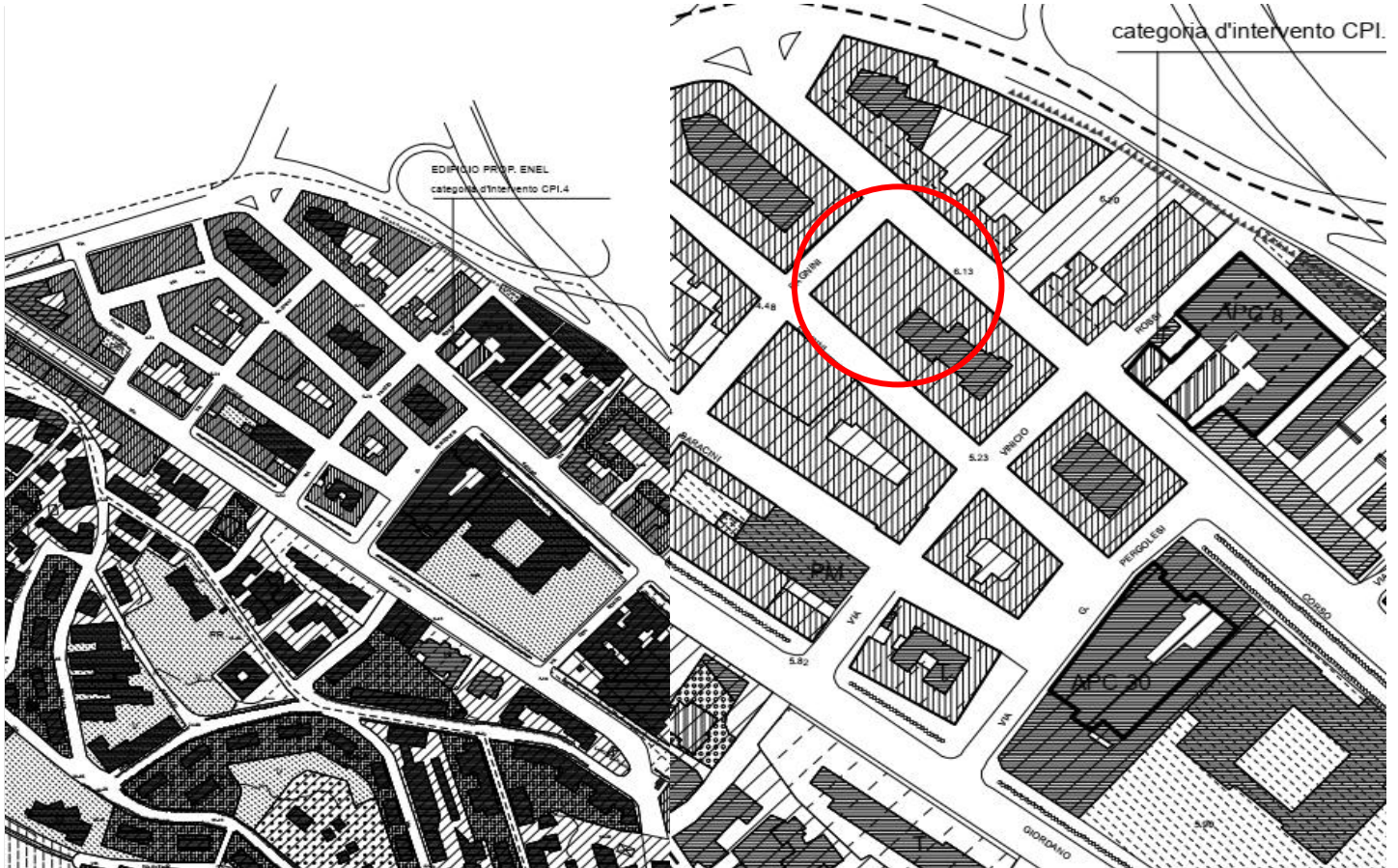
n. Unità	Lotto	Foglio	P.Illa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VM UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO ART. 568 CPC [€]
1	1	37	760	21	T	negozio	78,00	662,31	51.660,00
2	2	37	760	57	T/S1	negozio	323,60	564,10	182.543,20
3	3	37	760	25	S1	garage	83,00	599,52	49.760,00
4	4	37	760	27	T	magazzino	72,00	303,33	21.840,00
TOTALE							556,60	549,41	305.803,20

ANALISI TERRITORIALE E URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente: P.R.G. delibera 5841 del 28/19/1994

Sistema insediativo: ZT11 - "Corso Carlo Alberto – Piazza Ugo Bassi" - Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presentante forti discontinuità morfologiche.

Stralcio PRG



Legenda

ZONE A TESSUTO OMOGENEO		Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto – Piazza Ugo Bassi"		4) Ricostituzione delle superfici dei prospetti rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.	
1 NUMERO D'ORDINE DI RIFERIMENTO		Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presentante forti discontinuità morfologiche.			
	ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - art. 32 39-60	a) Normativa funzionale:	U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/25, 5/1	5) Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Fig. 37, mappale 584 – 585 (ditta Laboratorio Analisi del Piano S.r.l.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R.447/1998 (Sportello Unico) è consentito anche l'uso U4/19 "Attrezzature Socio Sanitarie". Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta) anni;	
	ZONE A TESSUTO OMOGENEO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI E DELLE FRAZIONI - art. 67	Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su. Per la Palestra di Via Ragnini non si applicano gli usi regolati.		6) Per l'immobile ubicato in via Lotto civico 26 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fig. 37, mappali 866 (parte), 871, 872, 460 (parte) e 1049 (parte), in caso di demolizione e nuova costruzione valgono le seguenti	
	ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI - art. 61-65	b) Categorie principali di intervento: Come specificato dalla tavola di progetto 7f.		Prescrizioni Geologiche:	
ZONE SPECIFICAMENTE INDIVIDUATE		c) Parametri urbanistici ed edilizi: In caso di demolizione e nuova costruzione: - Indice di Utilizzazione fondiaria Uf = Ufe - Altezza massima H = pari all'esistente - Uf = Ufe + 10% relativamente alla Palestra di Via Ragnini		• Si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio, etc...) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e nelle ultime NTC del 14/01/2008;	
	ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLEMENTAMENTO (centro urbano)	d) Prescrizioni specifiche: (solo per corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno) 1) È consentito l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati:		• Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda;	
	ZONE RESIDENZIALI DI RECENTE AMPLIAMENTO (trazioni)	2) Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;		• Eventuali opere di modifica dello stato dei luoghi, quali gli interventi di modifica delle costruzioni presenti nonché lo sbancamento dei terreni, dovranno tenere conto della presenza di strutture e infrastrutture tecnologiche nonché delle costruzioni limitrofe ed opere viarie, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate e viarie poste all'intorno.	
	ZONE TERZIARIE E DIREZIONALI	3) Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;		7) Per l'immobile distinto al foglio 37 mappale 684 sub 13 (piano primo) a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentita la destinazione U4/1 - Farmacia - funzionale alla attività presente al piano terra.	
	ZONE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI				
CATEGORIE PRINCIPALI DI INTERVENTO DEGLI ISOLATI (LA SIMBOLOGIA VA LETTA IN SOVRAPPOSIZIONE CON LA ZONIZZAZIONE DI PIANO)					
	EDIFICATO ESISTENTE				
	RESTAURO art. 34 CPI1				
	RISANAMENTO CONSERVATIVO art. 34 CPI2				
	RISTRUTTURAZIONE CON VINC. PARZ. INTEGR. FACCIATA art. 34 CPI3				
	RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZ. DI SEDIME art. 34 CPI5				
				Z.S.1	
				- Zone terziarie e direzionali esistenti	
				- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25	
				- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf	
				(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe	
				- Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.	

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
Unità in Condominio	Edificio plurifamiliare	Retail	Sufficiente
			Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

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

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta 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	1.214,29	euro/mq	e	1.357,14	euro/mq
per i transati	tra	700,00	euro/mq	e	1.000,00	euro/mq
per le aste:	tra	540,00	euro/mq	e	759,00	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:

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

Si stimano tempi vendita pari a 24 mesi

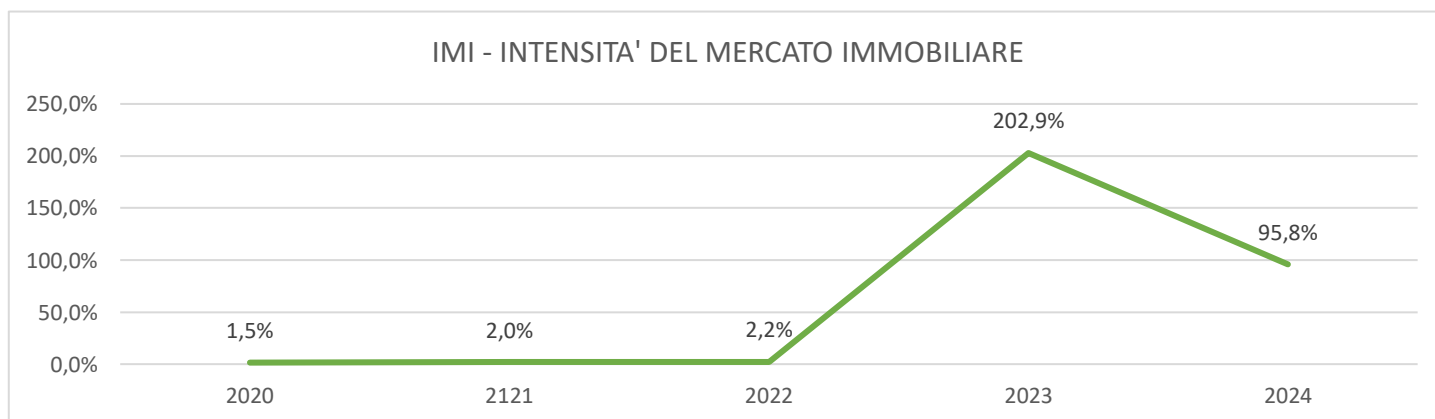
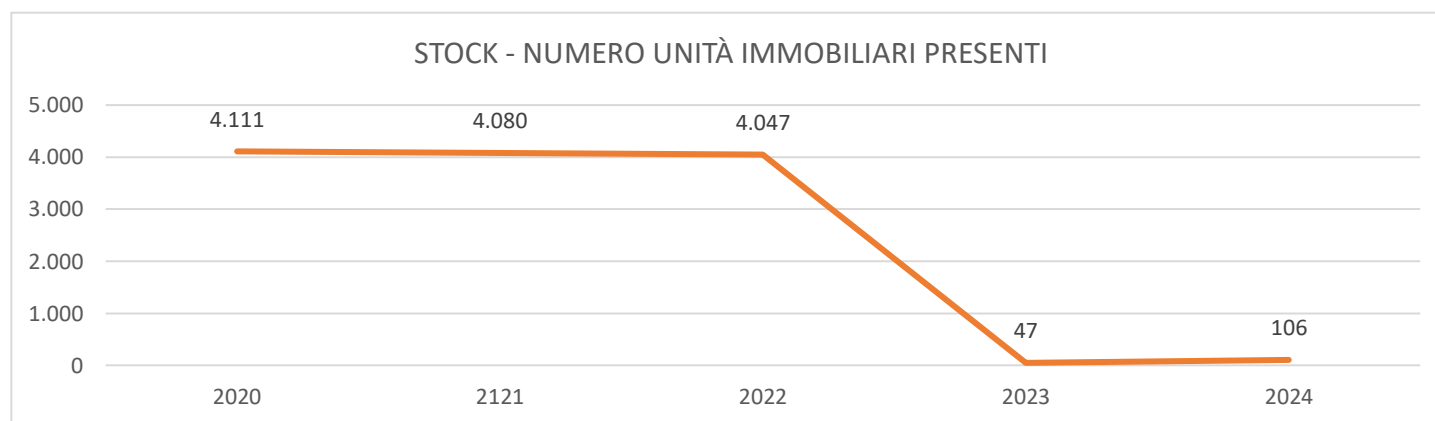
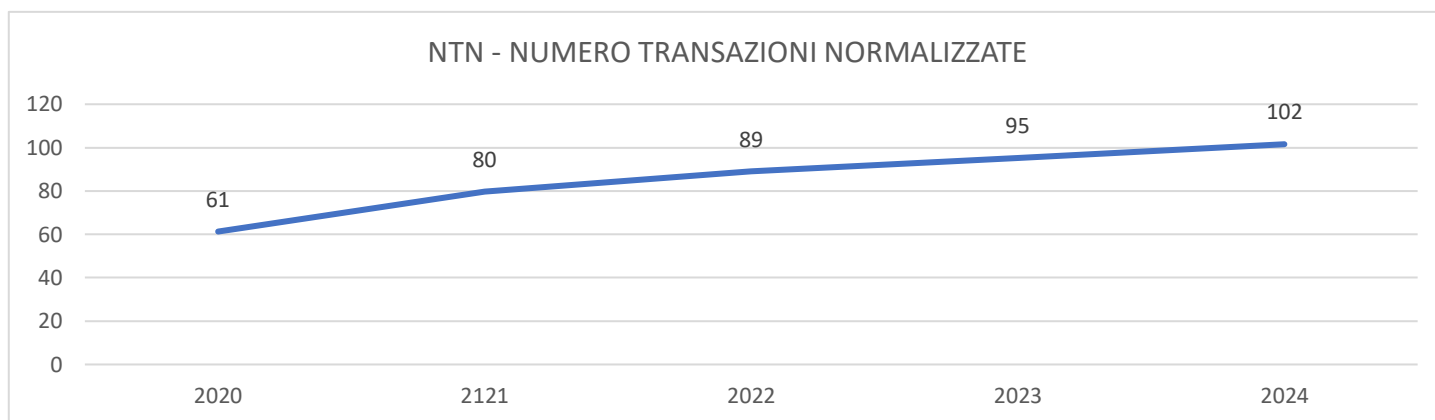
Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

OMI SEMESTRE 2025/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Ancona	Provincia	AN	Zona OMI	C2	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		800		670	860	410
Max - €/mq		1.300		860	1200	570
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		72		96	41	46
Max - €/mq anno		98		144	60	64
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		9,00%	-	14,33%	4,74%	11,12%
Max		7,57%	-	16,74%	5,00%	11,16%

Segmento di Merc **Negozi**

Comune		2020	2121	2022	2023	2024
Ancona						
NTN	Totale	61	80	89	95	102
	%	-	30,1%	11,6%	7,1%	6,5%
STOCK	Totale	4.111	4.080	4.047	47	106
	%	-	-0,8%	-0,8%	-98,8%	125,5%
IMI	Totale	1,5%	2,0%	2,2%	202,9%	95,8%
	%	-	31,1%	12,5%	9123,0%	-52,8%



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 delle unità immobiliari, considerandole libere, immediatamente disponibili (non locate) e in sufficiente stato manutentivo.

Il probabile Valore di Mercato secondo gli standard internazionali RICS 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).

L’art. 568 del Codice di Procedura Civile definisce i criteri di stima del Valore di Mercato come segue: “Nella determinazione del Valore di Mercato l’esperto si attiene ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali e procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore complessivo e del relativo valore per metro quadrato, 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.”

Al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. si applicano gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima (valore stimato) determinato mediante il metodo del confronto di mercato M.C.A. Il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. rappresenta il valore dell’immobile da utilizzare come prezzo base per la gestione della procedura competitiva di vendita ossia il prezzo a base d'asta.

Analisi di mercato:

Il mercato marchigiano nel settore non residenziale mostra un quadro variegato a seconda della tipologia di immobile, con una tendenza generale alla stabilità dei volumi ma una lieve flessione dei prezzi e nello specifico il mercato dei locali commerciali appare più dinamico rispetto alla media regionale: sono state registrate 102 transazioni, con una crescita del 6,5% rispetto all'anno precedente, lo stock immobiliare è di 3.995 unità, in lieve calo dello 0,6% (segno di un possibile riassorbimento o cambio di destinazione d'uso), l'indice di intensità del mercato (IMI) ha raggiunto il 2,5%, segnando un incremento del 7,2% nell'ultimo anno, indicando un mercato molto più fluido rispetto alla media regionale (1,43%).

L’analisi del segmento Negozi (Commerciale) per la città di Ancona, basata sull'incrocio tra i dati storici locali e il Rapporto Immobiliare 2025 (fonte Agenzia delle Entrate), evidenzia un mercato in una fase di forte dinamismo transattivo, nonostante una contrazione dei valori e della consistenza dello stock.

Il volume delle transazioni ad Ancona ha mostrato una crescita robusta e ininterrotta nell'ultimo quinquennio: dal 2020 al 2024, il numero di scambi è passato da 61 a 102 unità annue, segnando un incremento complessivo del +67%, il picco di crescita si è registrato tra il 2020 e il 2021 (+30,1%), per poi assestarsi su incrementi più costanti tra il 6% e il 7% negli ultimi due anni. Ancona corre più veloce della media regionale, che nel 2024 ha registrato solo un modesto +1,0% nel numero di transazioni.

Mentre le vendite aumentano, la disponibilità fisica di immobili commerciali ad Ancona diminuisce: la consistenza dello stock immobiliare è scesa da 4.111 unità nel 2020 a 3.995 nel 2024: questo calo costante (circa lo 0,7% annuo) suggerisce un mercato che sta riassorbendo i locali sfitti o che sta assistendo a frequenti cambi di destinazione d'uso verso il residenziale o il ricettivo. Grazie all'aumento delle vendite su una base immobiliare ridotta, l'IMI di Ancona è balzato all' 2,5%. Questo valore è quasi il doppio della media regionale marchigiana (1,43%), indicando che il capoluogo è l'area più liquida e attiva delle Marche per il commercio. In conclusione il mercato dei negozi ad Ancona è estremamente vitale e dinamico. Nonostante ci siano meno negozi fisici totali (Stock in calo), quelli rimasti circolano molto di più e sono oggetto di un forte interesse all'acquisto.

Il livello dei prezzi

ANNO	SEMESTRE	ANCONA - ZONA OMI C2 - "NEGOZI NORMALE"					
		prezzi (€/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %
		min/max		sui valori medi	min/max		sui valori medi
2019	1	910	1.250	0%	79,2	103,2	0%
2019	2	910	1.250	0%	79,2	103,2	0%
2020	1	850	1.200	-5%	79,2	103,2	0%
2020	2	850	1.200	-5%	79,2	103,2	0%
2021	1	820	1.150	-9%	78,0	102,0	-1%
2021	2	800	1.100	-12%	78,0	102,0	-1%
2022	1	780	1.050	-15%	68,4	88,8	-14%
2022	2	760	1.000	-19%	79,2	118,8	9%
2023	1	740	970	-21%	108,0	162,0	48%
2023	2	740	970	-21%	117,6	176,4	61%
2024	1	720	940	-23%	75,6	124,8	10%
2024	2	700	910	-25%	90,0	126,0	18%
2025	1	700	910	-25%	90,0	126,0	18%
2025	2	670	860	-29%	96,0	144,0	32%

L'analisi della tabella nel periodo 2019-2025 rivela una dinamica di mercato estremamente marcata e, per certi versi, paradossale. Siamo di fronte a un crollo verticale dei valori patrimoniali a cui si contrappone una forte spinta speculativa o di ripresa dei canoni di locazione. Il dato più evidente è la perdita di valore dell'asset commerciale: in soli 6 anni, il valore di mercato dei negozi in questa zona è crollato del 29%. Nel 2019, un negozio valeva 1.250 €/mq. Nel 2025, lo stesso immobile viene scambiato al massimo a 860 €/mq. A differenza del mercato residenziale, qui la discesa non si ferma mai, segnalando una crisi strutturale della proprietà commerciale fisica (probabilmente dovuta alla concorrenza dell'e-commerce o a uno spostamento dei flussi commerciali cittadini).

Mentre i prezzi delle mura scendono, il costo degli affitti segue un andamento schizofrenico ma tendente al rialzo: nel primo semestre del 2022 si è registrato un minimo di 68,4 - 88,8 €/mq anno (-14%); improvvisamente, nel 2023, i canoni sono esplosi raggiungendo un +61% rispetto al 2019 (picco di 176,4 €/mq anno). Questo dato suggerisce una forte domanda temporanea o una rinegoziazione massiva dei contratti in zona. Il periodo si chiude con un +32% sui canoni medi. Un dato impressionante se confrontato con il -29% dei prezzi di vendita.

Considerazioni valutative

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) come precedentemente definito.

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

L'analisi si 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 locazione 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.

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), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), ..., previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);

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

Fattori di apprezzamento:

- Ottima accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;
- Contesto locale idoneo alla tipologia edilizia;
- Presenza di un mercato attivo per la destinazione d'uso di riferimento
- Vetrine su strada

Fattori di deprezzamento:

- Età del fabbricato;
- Finiture ordinarie;
- Stato manutentivo,
- assenza di parcheggio esclusivo

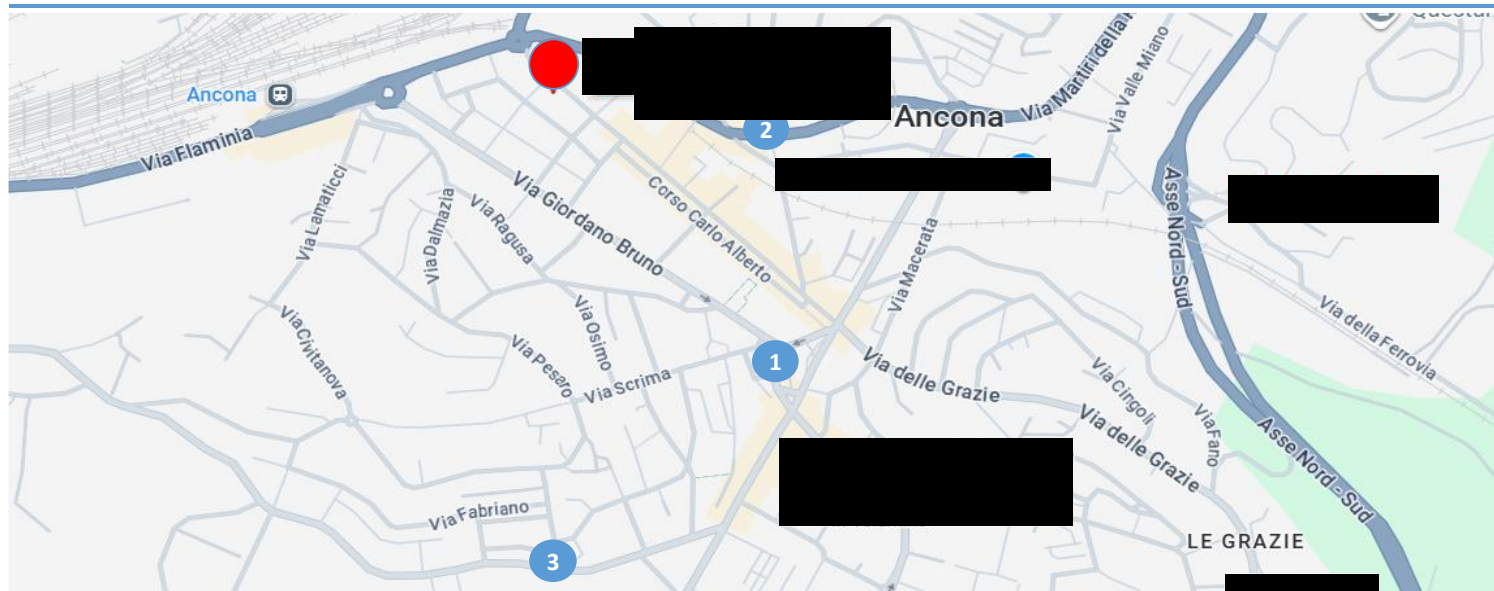
Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione, degli asking price ove sono state riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei comparables rispetto al bene oggetto di valutazione:

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

Conclusioni:

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario (Valore di Mercato "AS-IS") è stato stimato pari a 800,00 euro/mq. Detto importo rientra nel range dei valori della zona OMI di riferimento che si attestano in un range tra i 670 euro/mq e 860 euro/mq e nel range dei prezzi dei transati che si attestano in un range tra i 700 euro/mq e 1.000 euro/mq.

ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA NEGOZI



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Ancona	Ancona	Ancona	Ancona
Indirizzo	P.zza Ugo Bassi	via Alcide De Gasperi	via Ascoli Piceno	Corso Carlo Alberto di Savoia n. 23
Fonte	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-

Tabella dei dati

Prezzo Offerto [€]	€ 95.000	€ 55.000	€ 85.000	-
Sup. commerciale [mq]	70	45	70	78
Prezzo unitario [€/mq]	€ 1.357	€ 1.222	€ 1.214	-
Localizzazione	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Stato di manutenzione	Buono	Ristrutturato	Ristrutturato	Sufficiente
Dotazione impiantistica	Buono	Ristrutturato	Ristrutturato	Sufficiente
Livello di piano [n]	T	T	T	T
Canna fumaria	No	No	No	No
Visibilità	Buona	Buona	Buona	Buona
Vetrine su strada [n]	1	2	1	2
Parcheggio esclusivo	No	No	No	No

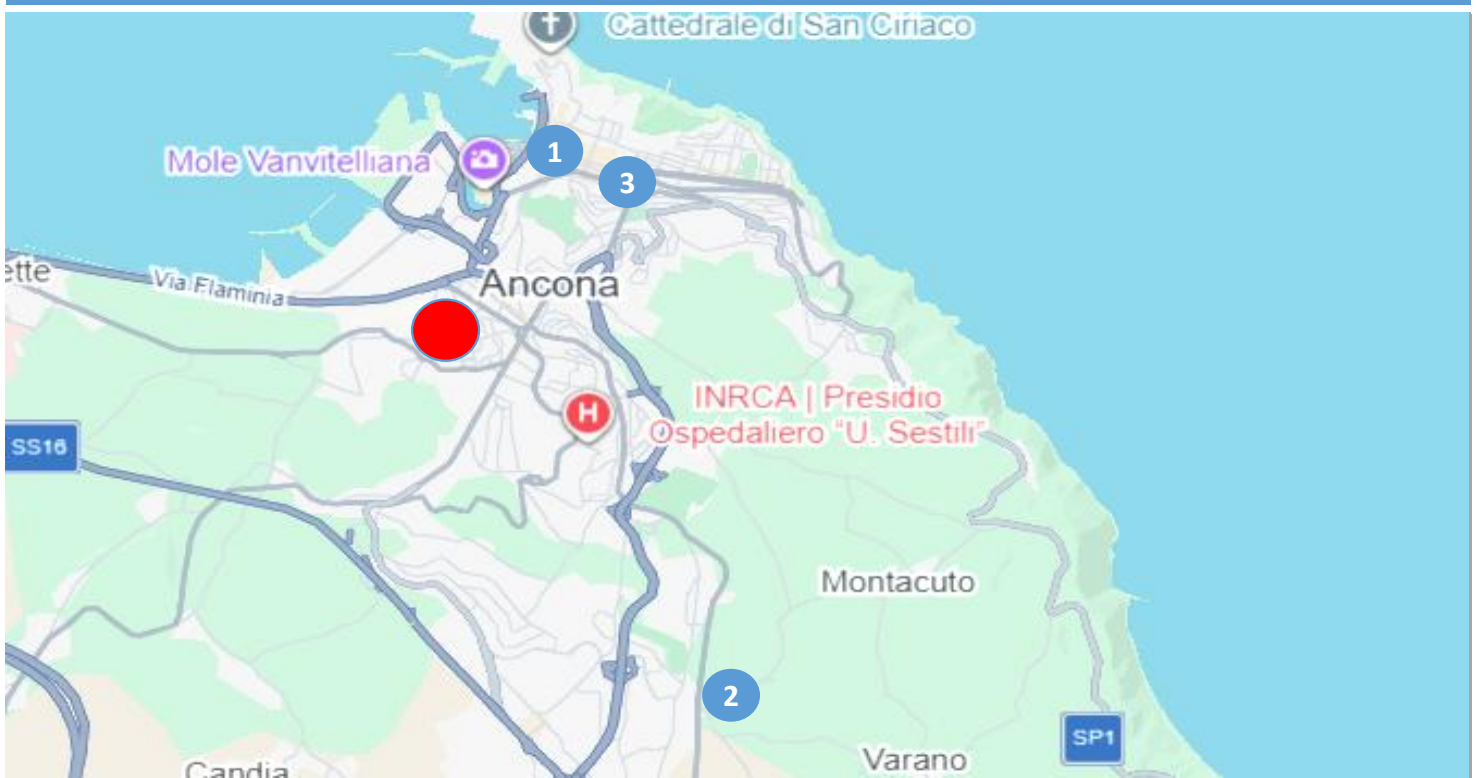
Tabella di Valutazione

Dimensione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Localizzazione	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%
Stato di manutenzione	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%
Dotazione impiantistica	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%
Livello di piano [n]	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Canna fumaria	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Visibilità	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Vetrine su strada [n]	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%	INFERIORE 5%
Parcheggio esclusivo	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%
Totale aggiustamenti	-15%	-35%	-30%
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 1.154	€ 794	€ 850

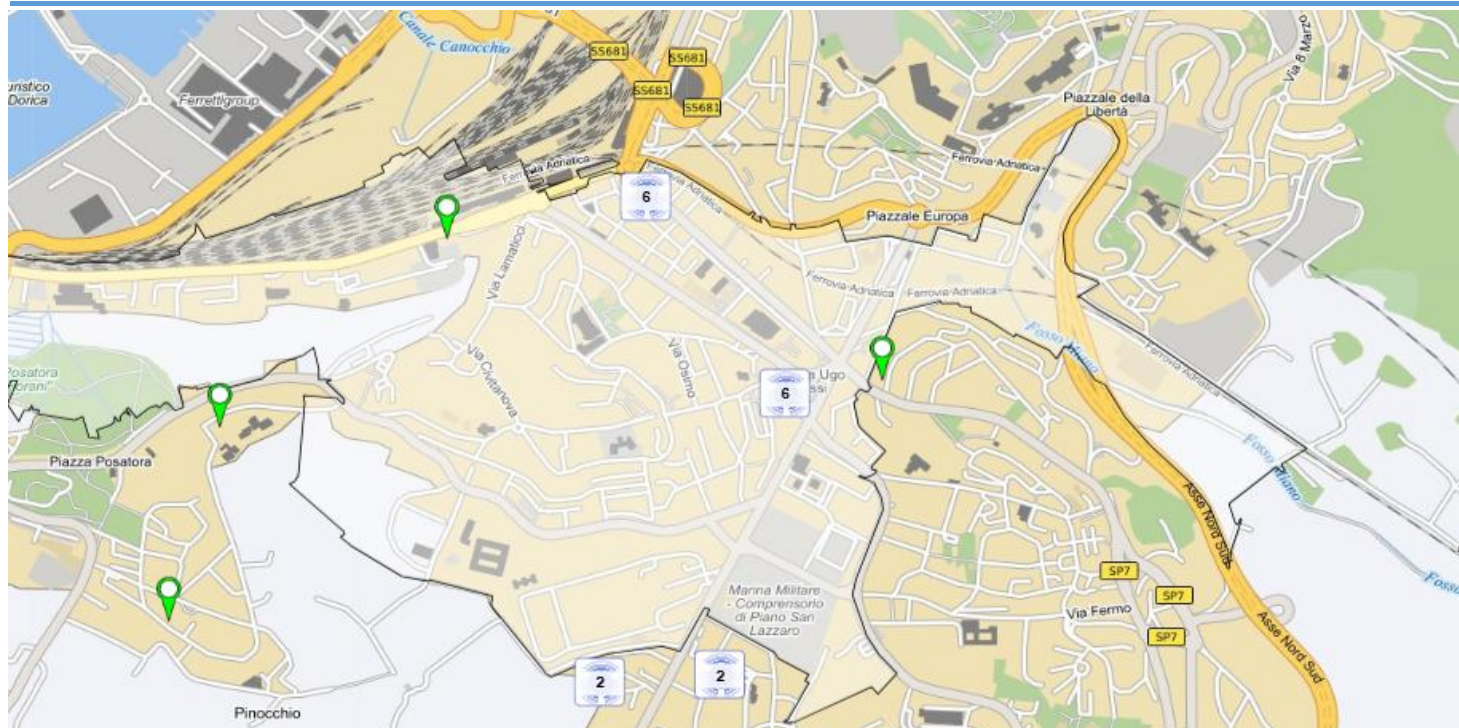
Sintesi di Stima

VM Unitario Minimo	€ 800		
VM Unitario Medio	€ 930	Valore di Mercato	€ 62.400
VM Unitario Massimo	€ 1.150		

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Ancona	Piazza del Plebiscito n.42	negozio	T	45	€ 34.173,00	759	[REDACTED]
2	Ancona	via G. e S. Russi 42	locale commerciale	T	88	€ 47.625,00	541	[REDACTED]
3	Ancona	via Augusto Elia 1/3	locale commerciale	T/S1	380	€ 205.032,00	540	[REDACTED]
						MINIMO	540	
						MEDIA	613	
						MASSIMO	759	



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	giu-25	Ancona	C2	C/1	1	36	32.500	903
2	giu-25	Ancona	C2	C/1	1	40	40.000	1.000
3	giu-25	Ancona	C2	C/1	1	47	42.000	894
4	set-25	Ancona	C2	C/1	1	55	38.000	691
							MINIMO	700
							MEDIA	900
							MASSIMO	1.000

LOTTO 1

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto Ricognitivo	Rogante:	Notaio	██████████	
Data atto:	10/11/2008	Repertorio:	22.619	Raccolta:	6.429
Intestataro:	██████████	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1		

Nota: l'atto rep.22619 è stato allegato come atto secondario alla formalità relativa all'atto rep.4568 sempre del notaio ██████████. La formalità ai tempi effettuata è stata l'annotazione, in quanto ai tempi gli atti di provenienza erano stati trascritti tutti a nome del ██████████ e non della ██████████.

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	No Regularizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	1.000,00
----------------------	--------------------	--	----------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale risulta non conforme allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne.

Al fine di normalizzare le sudette difformità si stimano costi di regolarizzazione pari a euro 1.000,00 mediante la presentazione di una pratica DOCFA A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

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

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza Edilizia n. 159 del 24.08.1968;
- 2) Variante n. 225 del 22.03.1971;
- 3) Concessione in sanatoria n.938/92 del 06.07.1992;
- 4) C.I.L.A. prot. 148026 del 19.10.2020.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati grafici della C.I.L.A. prot. 148026 del 19.10.2020, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne.

Al fine di normalizzare le sudette difformità si stimano costi di regolarizzazione pari a euro 3.500,00 mediante la presentazione di una CILA/SCIA a Sanatoria A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
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

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.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	Si	Importo rate insolute	4.698,05
------------------------	----	-----------------------	----------

Si desume dall'estratto conto condominiale del 01/04/2026 che il saldo da versare ammonta a euro 4.698,05

Inoltre allo stato attuale non sono state assunte delibere per lavori di manutenzione straordinaria; tuttavia si rende indispensabile eseguire nel più breve tempo possibile (delibere e costituzione fondo permettendo) la sostituzione della copertura in pannelli di cemento amianto; non ci sono contenziosi ne liti pendenti.

LOTTO 1 - VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto (Valore stimato) risulta pertanto pari a 62.400,00 euro, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi, lo stato di possesso, la corrispondenza catastale, la regolarità urbanistica e le problematiche ambientali, al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE STIMATO		62.400,00 €	800,00 €/Mq	78,00 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-6.240,00 €	-80,00 €/Mq	78,00 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	78,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.000,00 €	-12,82 €/Mq	78,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-3.500,00 €	-44,87 €/Mq	78,00 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00 €	0,00 €/Mq	78,00 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		51.660,00 €	662,31 €/Mq	78,00 Mq

Roma, lì 01/04/2026

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS



LOTTO 2

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto Ricognitivo	Rogante:	Notaio	██████████	
Data atto:	10/11/2008	Repertorio:	22.619	Raccolta:	6.429
Intestataro:	██████████	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1		

Nota: l'atto rep.22619 è stato allegato come atto secondario alla formalità relativa all'atto rep.4568 sempre del notaio ██████████. La formalità ai tempi effettuata è stata l'annotazione, in quanto ai tempi gli atti di provenienza erano stati trascritti tutti a nome del ██████████ e non della ██████████.

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	No	Regolarizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	1.000,00
----------------------	----	-----------------	--	----------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale risulta non conforme allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne.

Al fine di normalizzare le sudette difformità si stimano costi di regolarizzazione pari a euro 1.000,00 mediante la presentazione di una pratica DOCFA A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

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

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza Edilizia n. 159 del 24.08.1968;
- 2) Variante n. 225 del 22.03.1971;
- 3) Concessione in sanatoria n.938/92 del 06.07.1992;
- 4) S.C.I.A. prot. 186189 del 18.12.2020.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati grafici della S.C.I.A. prot. 186189 del 18.12.2020, in quanto sono state rilevate lievi difformità interne.

Al fine di normalizzare le sudette difformità si stimano costi di regolarizzazione pari a euro 3.500,00 mediante la presentazione di una CILA/SCIA a Sanatoria A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

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	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica		a corpo	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.

Ad ogni buon conto è stata rilevata la presenza di rifiuti di natura non identificata all'interno dell'unità immobiliare, pertanto si stimano costi di rimozione come sopra rappresentati a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

CAPEX

	Mq	euro/mq a corpo	Totale (euro)
Costi di Realizzazione			10.000,00
Costi di Progettazione			0,00
Oneri Comunali			0,00
TOTALE			10.000,00

a seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di fenomeni di risalita di umidità e fenomeni di tracimazione/rigurgito dell'impianto pluviale/fognario al piano seminterrato. Pertanto, fatti salvi ulteriori e più approfonditi accertamenti, si stimano prudenzialmente costi di messi in pristino dei fenomeni infiltrativi e di rigurgito dell'impianto fognario come sopra rappresentati. A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	Si	Importo rate insolute	6.729,77
------------------------	----	-----------------------	----------

Si desume dall'estratto conto condominiale del 01/04/2026 che il saldo da versare ammonta a euro 6.729,77

Inoltre allo stato attuale non sono state assunte delibere per lavori di manutenzione straordinaria; tuttavia si rende indispensabile eseguire nel più breve tempo possibile (delibere e costituzione fondo permettendo) la sostituzione della copertura in pannelli di cemento amianto; non ci sono contenziosi né liti pendenti.

LOTTO 2 - VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto (Valore stimato) risulta pertanto pari a 220.048,00 euro, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi, lo stato di possesso, la corrispondenza catastale, la regolarità urbanistica e le problematiche ambientali, al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE STIMATO		220.048,00 €	680,00 €/Mq	323,60 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-22.004,80 €	-68,00 €/Mq	323,60 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	323,60 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-1.000,00 €	-1,80 €/Mq	323,60 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-3.500,00 €	-6,29 €/Mq	323,60 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		-1.000,00 €	-1,80 €/Mq	323,60 Mq
CAPEX		-10.000,00 €	-17,97 €/Mq	323,60 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		182.543,20 €	564,10 €/Mq	323,60 Mq

Roma, lì 01/04/2026

L'Esperto Stimatore

Arch. Marco Iacovissi, MRICS



LOTTO 3

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto Ricognitivo	Rogante:	Notaio	██████████	
Data atto:	10/11/2008	Repertorio:	22.619	Raccolta:	6.429
Intestataro:	██████████	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1		

Nota: l'atto rep.22619 è stato allegato come atto secondario alla formalità relativa all'atto rep.4568 sempre del notaio Carlo Marchetti. La formalità ai tempi effettuata è stata l'annotazione, in quanto ai tempi gli atti di provenienza erano stati trascritti tutti a nome del ████████ e non della ████████

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù, ad eccezione di quelle costituite dal passaggio delle tubazioni degli impianti condominiali.

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

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

REGOLARITA' URBANISTICA

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

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza Edilizia n. 159 del 24.08.1968;
- 2) Variante n. 225 del 22.03.1971;
- 3) Concessione in sanatoria n.938/92 del 06.07.1992;
- 4) C.I.L.A. prot. 148026 del 19.10.2020.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici della C.I.L.A. prot. 148026 del 19.10.2020

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
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

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.

CAPEX

	Mq	euro/mq a corpo	Totale (euro)
Costi di Realizzazione			10.000,00
Costi di Progettazione			0,00
Oneri Comunali			0,00
TOTALE			10.000,00

a seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di fenomeni di risalita di umidità, infiltrazioni a soffitto e possibili fenomeni di tracimazione/rigurgito dell'impianto pluviale/fognario. Pertanto, fatti salvi ulteriori e più approfonditi accertamenti, si stimano prudenzialmente costi di messi in pristino dei fenomeni infiltrativi e di rigurgito dell'impianto fognario come sopra rappresentati. A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	Si	Importo rate insolute	926,24
------------------------	----	-----------------------	--------

Si desume dall'estratto conto condominiale del 03/03/2026 che il saldo da versare ammonta a euro 926,24

Inoltre allo stato attuale non sono state assunte delibere per lavori di manutenzione straordinaria; tuttavia si rende indispensabile eseguire nel più breve tempo possibile (delibere e costituzione fondo permettendo) la sostituzione della copertura in pannelli di cemento amianto; non ci sono contenziosi ne liti pendenti.

LOTTO 3 - VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto (Valore stimato) risulta pertanto pari a 66.400,00 euro, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi, lo stato di possesso, la corrispondenza catastale, la regolarità urbanistica e le problematiche ambientali, al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE STIMATO		66.400,00 €	800,00 €/Mq	83,00 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-6.640,00 €	-80,00 €/Mq	83,00 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	83,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	83,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	83,00 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00 €	0,00 €/Mq	83,00 Mq
CAPEX		-10.000,00 €	-120,48 €/Mq	83,00 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		49.760,00 €	599,52 €/Mq	83,00 Mq

Roma, lì 01/04/2026

L'Esperto Stimatore

Arch. Marco Iacovissi, MRICS



LOTTO 4

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto Ricognitivo	Rogante:	Notaio	██████████	
Data atto:	10/11/2008	Repertorio:	22.619	Raccolta:	6.429
Intestatario:	██████████	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1		

Nota: l'atto rep.22619 è stato allegato come atto secondario alla formalità relativa all'atto rep.4568 sempre del notaio ██████████. La formalità ai tempi effettuata è stata l'annotazione, in quanto ai tempi gli atti di provenienza erano stati trascritti tutti a nome del ██████████ e non della ██████████.

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

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

REGOLARITA' URBANISTICA

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

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza Edilizia n. 159 del 24.08.1968;
- 2) Variante n. 225 del 22.03.1971;
- 3) Concessione in sanatoria n.938/92 del 06.07.1992;
- 4) C.I.L.A. prot. 148026 del 19.10.2020.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici della C.I.L.A. prot. 148026 del 19.10.2020.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
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

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.

CAPEX

	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di Realizzazione		a corpo	25.000,00
Costi di Progettazione			5.000,00
Oneri Comunali			0,00
TOTALE			30.000,00

a seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di lesioni sulla parete di confine con altra unità, fenomeni infiltrativi a soffitto con zone interessate da sfondellamento del solaio e, in corrispondenza dei due pilastri, un sollevamento della pavimentazione. Pertanto, fatti salvi ulteriori e più approfonditi accertamenti, si stimano prudenzialmente costi di messa in pristino delle infiltrazioni e di consolidamento strutturale come sopra rappresentati. A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.
Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	Si	Importo rate insolute	1.768,27
------------------------	----	-----------------------	----------

Si desume dall'estratto conto condominiale del 03/03/2026 che il saldo da versare ammonta a euro 1.768,27

Inoltre allo stato attuale non sono state assunte delibere per lavori di manutenzione straordinaria; tuttavia si rende indispensabile eseguire nel più breve tempo possibile (delibere e costituzione fondo permettendo) la sostituzione della copertura in pannelli di cemento amianto; non ci sono contenziosi ne liti pendenti.

LOTTO 4 - VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.

Il Valore di Mercato complessivo del lotto (Valore stimato) risulta pertanto pari a 57.600,00 euro, a detto valore sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni previsti dall'art.568 del Codice di Procedura Civile ossia l'assenza della garanzia per vizi, lo stato di possesso, la corrispondenza catastale, la regolarità urbanistica e le problematiche ambientali, al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE STIMATO		57.600,00 €	800,00 €/Mq	72,00 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-5.760,00 €	-80,00 €/Mq	72,00 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	72,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	72,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	72,00 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00 €	0,00 €/Mq	72,00 Mq
CAPEX		-30.000,00 €	-416,67 €/Mq	72,00 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		21.840,00 €	303,33 €/Mq	72,00 Mq

Roma, lì 01/04/2026

L'Esperto Stimatore

Arch. Marco Iacovissi, MRICS



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.