

Giudice Delegato:

Curatore:

Superficie Commerciale

Valore di Mercato

Avv. Francesca Misefari

mq 35

Euro 15.820

Tipologia immobiliare

Tipologia Edilizia

Unità in Condominio

Edificio plurifamiliare

Destinazione

Diritto in vendita:

Posto auto

Proprietà 1/1

Regione

Provincia

Lazio

RM

Comune

Localizzazione

Velletri

Periferica

Indirizzo

VIA DEI BASTIONI n. 6D

Coordinate

41.681273, 12.771089

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/FkAjMLEKVCJacEpz?>

Finalità Valutazione

Vendita Competitiva

Tipologia Valutazione

Full

Data 1° sopralluogo

13/11/2023

Data 2° sopralluogo

11/01/2025

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

No

Data Valutazione

28/02/2025

Data Rapporto

28/02/2025

Data Revisione

-

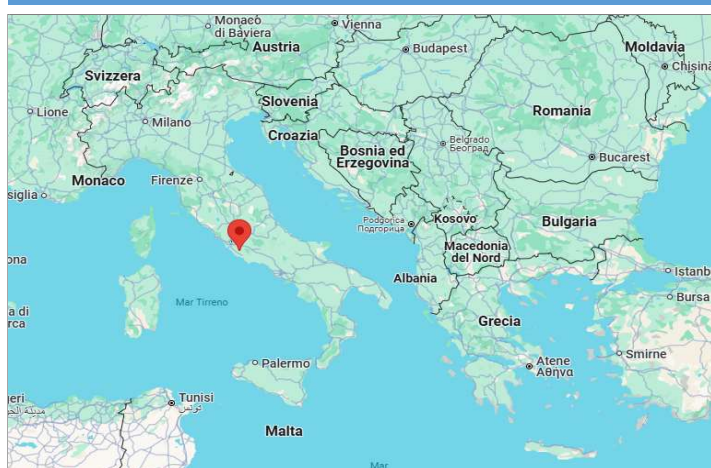
Criterio di stima

MCA

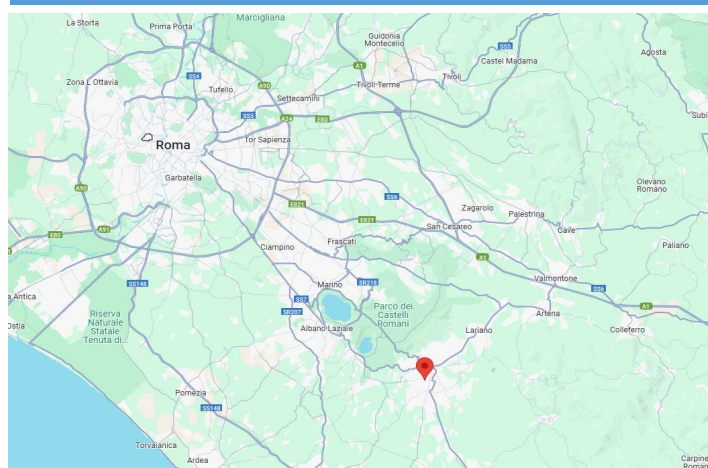
Stato di possesso

Libero

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al [REDACTED] all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) al n. 6646743, veniva nominato dal Curatore Fallimentare Avv. Francesca Misefari quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare in Velletri (Rm), VIA dei Bastioni n. 6D

In applicazione agli Standard RICS ed alle Linee Guida Abi 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
05/05/1993	09/06/2005	[REDACTED]	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	[REDACTED]	05/05/1993	33.738	
Trascrizione							
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
					27/05/1993	1.722	2.481
Periodo		Proprietà	Diritto	Cessione diritti reali a titolo oneroso			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
09/06/2005	28/06/2005	[REDACTED]	Proprietà 1/1	[REDACTED]	09/06/2005	64.503	
Trascrizione							
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
					21/06/2005	2.415	3.717
Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
28/06/2005	15/07/2005	[REDACTED]	Proprietà 1/1	[REDACTED]	28/06/2005	64.647	
Trascrizione							
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
					04/07/2005	2.603	4.022
Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
15/07/2005	04/08/2011	[REDACTED]	Proprietà 1/1	[REDACTED]	15/07/2005	72.152	14.676
Trascrizione							
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
				Velletri	19/07/2005	2.852	4.404
Trascrizione in rettifica							
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
				Velletri	05/02/2007	433	690
Perido		Proprietà	Diritto	Verbale di Assemblea			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
04/08/2011	-	[REDACTED]	Proprietà 1/1	[REDACTED]	04/08/2011	73.996	11.579
Trascrizione							
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
				Roma 2	02/09/2011	30.030	47.572

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 pignormanto risulta invariata No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

-
- 1 TRASCRIZIONE del 20/02/2007 - Registro Particolare 627 Registro Generale 1008
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68744 del 07/02/2007
 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
 E' stata presentata al Comune di Velletri richiesta di permesso a costruire per la costruzione di un fabbricato sul terreno stesso; il suddetto comune ha subordinato il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte della suddetta società di un atto il quale mediante la società stessa si obbliga ad asservire il sopra descritto terreno al costruendo fabbricato; tutto ciò premesso la società asserva il terreno al costruendo fabbricato in iter di rilascio di permesso di costruire PE 219/2006 della cubatura di progetto di metri cubi 6.813,24 e della cubatura virtuale di metri cubi 7.267,46 inferiore a metri 7.300,41. L'obbligazione non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Velletri.
-
- 2 ISCRIZIONE del 06/07/2007 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 4606
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69213/8765 del 05/07/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Capitale: € 3.900.000,00
 Totale: € 5.850.000,00
 A Favore: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
-
- 3 ISCRIZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 462 Registro Generale 2562
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 2652/2011 del 27/04/2011
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Capitale: € 970.000,00
 Totale: € 1.000.000,00
 A Favore: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
-
- 4 ISCRIZIONE del 15/07/2011 - Registro Particolare 721 Registro Generale 3844
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 406/2011 del 14/04/2011
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Capitale: € 23.828,00
 Totale: € 27.000,00
 A Favore: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
-
- 5 TRASCRIZIONE del 15/09/2011 - Registro Particolare 3234 Registro Generale 4910
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2631/2011 del 26/07/2011
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 A favore di [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
 Note: il credito per il quale si procede ammonta ad euro 1.898.588,74 oltre all'imposta di registro in euro 171,72 ed agli interessi convenzionali al soddisfo concessi in D.I. dall'ultima liquidazione al saldo, alle spese e alle competenze della G.I. iscritta ipoteca giudiziale ed alle spese e competenze ulteriori.
-
- 6 TRASCRIZIONE del 18/07/2012 - Registro Particolare 2854 Registro Generale 3772
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78800/32649 del 05/07/2012
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
 A favore di: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1
-

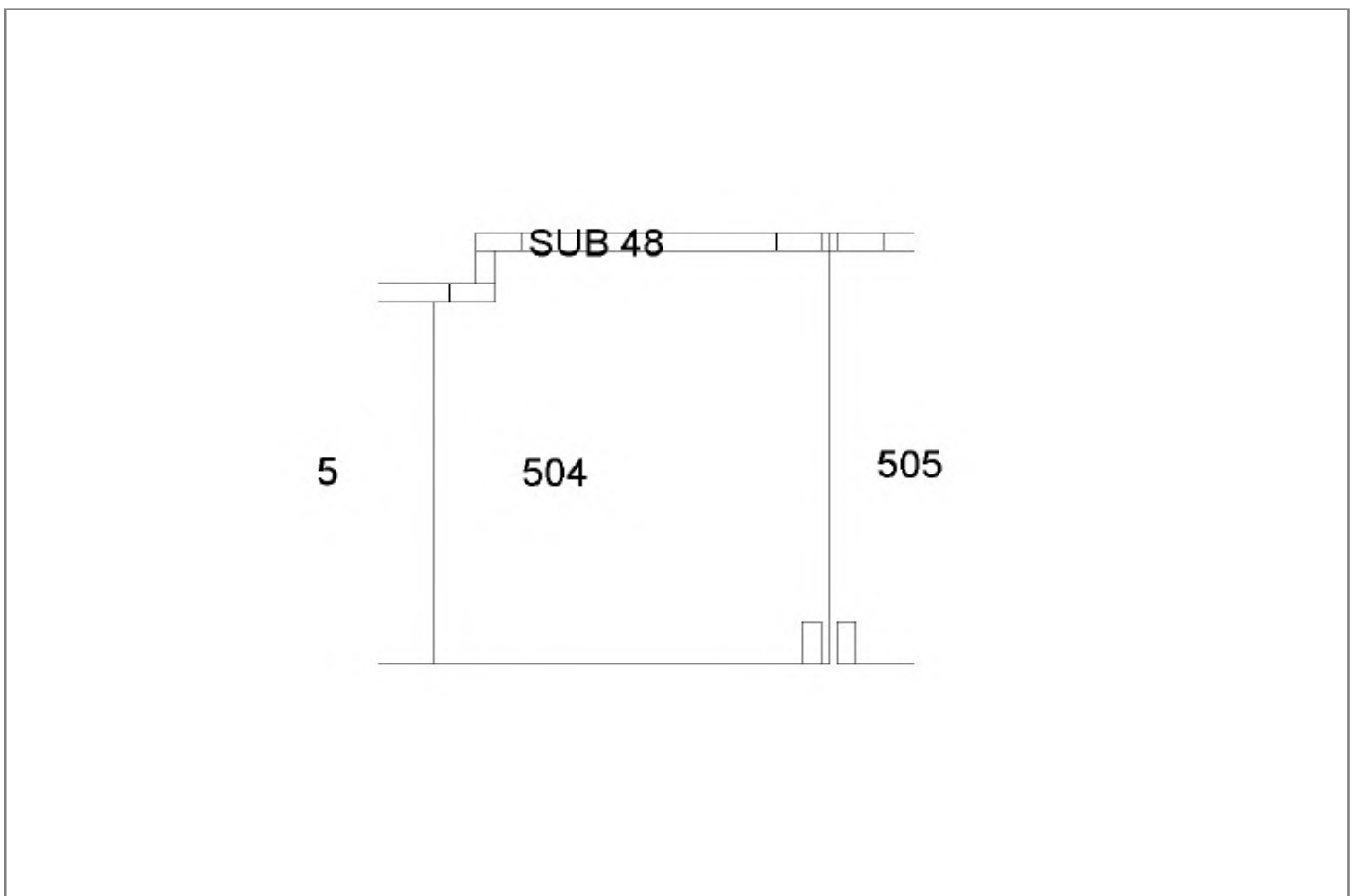
Note: LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE PER CONSENTIRE L'ACCESSO CON QUALSIASI MEZZO NECESSARIO PER LA MANUTENZIONE ED IL CORRETTO FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE SUINDICATO, SERVITU' DA ESERCITARSI SU DI UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI CIRCA METRI TRE (M.3). L'UBICAZIONE DEL DEPURATORE ED IL TRACCIATO DELLA SUDESCRITTA STRISCIA DI TERRENO OVE VERRA' ESERCITATA LA SERVITU' DI PASSAGGIO.

7 ISCRIZIONE del 08/04/2015 - Registro Particolare 201 Registro Generale 1474
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3667/9715 del 08/04/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Capitale: € 851.436,76
Totale: € 1.702.873,52
A Favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

ESTRATTO DI MAPPA



PLANIMETRIA CATASTALE REGISTRATA IL 23/06/2010





Accesso



Corridoio



Vista Posto auto



Vista Posto auto

ANALISI DEL CONTESTO

Il cespite oggetto di analisi è sito in via dei Bastioni n. 6D, in zona periferica di Velletri, Comune di circa 52.872 abitanti a 42 km da Roma, capoluogo di provincia.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta a 1 km dal centro cittadino, non accessibile con mezzi pubblici ma solo con mezzi privati.

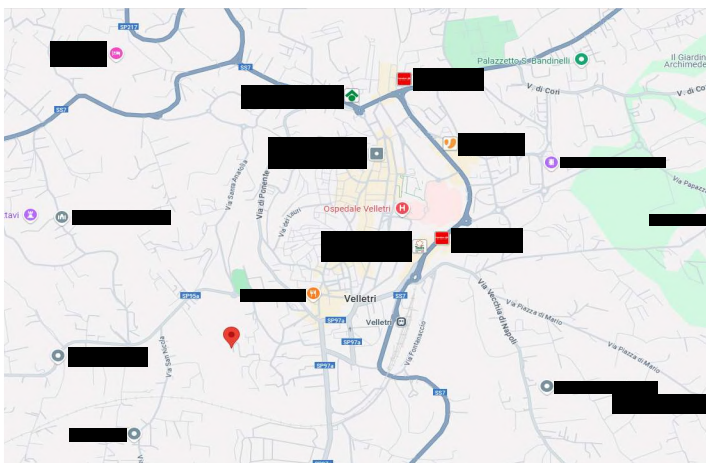
La zona risulta essere poco dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.), ed è servita di parcheggi pubblici liberi.

La principale infrastruttura viaria è la SS7 (Via Appia) a 1,5 Km; a seguire SS148 (Via Pontina) a 20 km e l'Autostrada A1 a 20 km con il casello "Valmontone" . La rete ferroviaria risulta presente con la stazione omonima ubicata a 1,2 Km.

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Ciampino a 26 Km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon 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 parcheggio coperto ubicata all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza.

Il fabbricato si articola su 6 piani fuori terra ed un piano seminterrato, e presentano una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite in cortina. La copertura è a falde inclinate.

Nello specifico il cespite oggetto di analisi è così costituito:

Posto auto coperto al piano interrato censito catastalmente al sub 504.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità; il posto auto risulta avere la pavimentazione in battuto di cemento.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che il cespite è libero.

ACCESSIBILITA'

L'accesso avviene attraverso la strada comunale.

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

CONFINI

L'unità risulta confinante con il sub 48, il sub 505, spazio di manovra, salvo altri.

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VELLETRI

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	64	2213	504	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	35	29,00		75,92

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 20/02/2025.

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	64	2213	504	S1	Posto auto	35,00	100%	35,00
TOTALE							35,00		35,00

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]	VM UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
1	1	64	2213	504	S1	Posto auto	35,00	502	17.577,78
TOTALE							35,00		17.577,78

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Verbale di Assemblea	Rogante:	Notaio	[REDACTED]
Data atto:	04/08/2011	Repertorio:	73.996	Raccolta: 11.579
Intestatario:	[REDACTED]	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1	

n.d.r.

SERVITU'

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, risulta trascritta servitù con atto a firma del notaio [REDACTED] in data 18/07/2012 rep 2854 racc 3772;

dalle note si evince che la servitù passiva risulta essere relativa a:

- passaggio pedonale e carrabile per consentire l'accesso con qualsiasi mezzo necessario per la manutenzione ed il corretto funzionamento dell'impianto di depurazione; servitù da esercitarsi su di una striscia di terreno della larghezza di circa tre metri;
- l'ubicazione del depuratore ed il tracciato della suddescritta striscia di terreno ove verrà esercitata la servitù di passaggio.

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

L'immobile risulta conforme catastalmente allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo;

si fa presente però che risultano presenti le seguenti imprecisioni:

- 1) L'intestatario presente in visura catastale risulta essere [REDACTED] in luogo della [REDACTED] ed il piano indicato risulta terra invece del primo piano interrato;
- 2) L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato con lo stato dei luoghi: il sub 504 viene rappresentato in un'altra porzione del fabbricato;
- 3) Nella planimetria catastale non è stato rappresentato un pilastro;

Per le difformità rilevate, ai sensi della circolare n.2/2010 dell'Agenzia del territorio, trattandosi di "lievi modifiche interne che non incidono sul numero di vani e la loro funzionalità" non è obbligatorio aggiornare la planimetria catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

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

Il complesso risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 176 rilasciato dal Comune di Velletri in data 24 maggio 2007
- successive Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 14 settembre 2007 prot. 32964
- Variante in corso d'opera al predetto permesso di costruire presentata al Comune di Velletri in data 14 febbraio 2008 prot. n. 8871.
- DIA Prot. 13012 del 29/03/2010
- SCIA Agibilità Prot. 19243 del 11/05/2020

Non è stato possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica in quanto le pratiche edilizie sopra rappresentate non risultano reperibili all'interno del fascicolo dell'ufficio Edilizia del Comune di Velletri (vedi dichiarazione irreperibilità allegato 8).

Inoltre a seguito della sentenza TAR N. 14839/2019 reg. prov. coll. N. 04025/2009 REG. RIC. del 23/12/2019 il titolo originario, pratica edilizia n. 219/2006 con permesso di costruire n. 176 del 24 maggio 2007, risulta non nullo.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

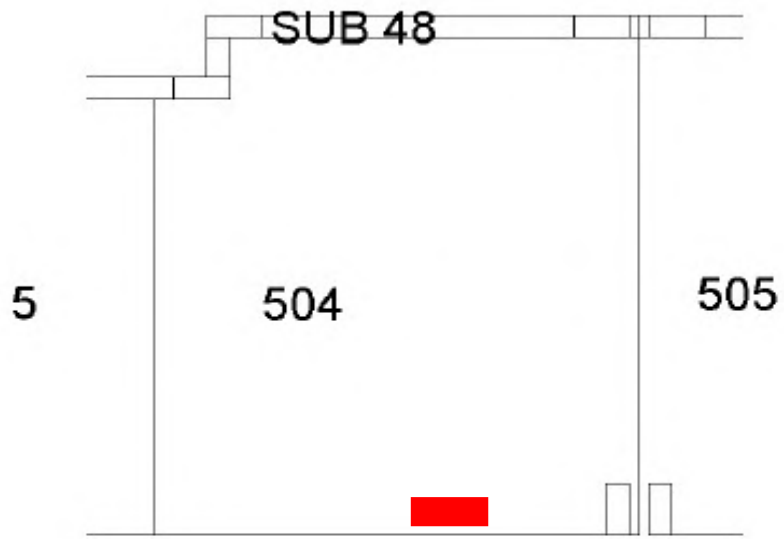
Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D
	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			0,00

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	N/D	Importo rate insolute	0,00
------------------------	-----	-----------------------	------

Non è stato possibile reperire il Regolamento condominiale, le spese insolute né evidenza di spese straordinarie deliberate.

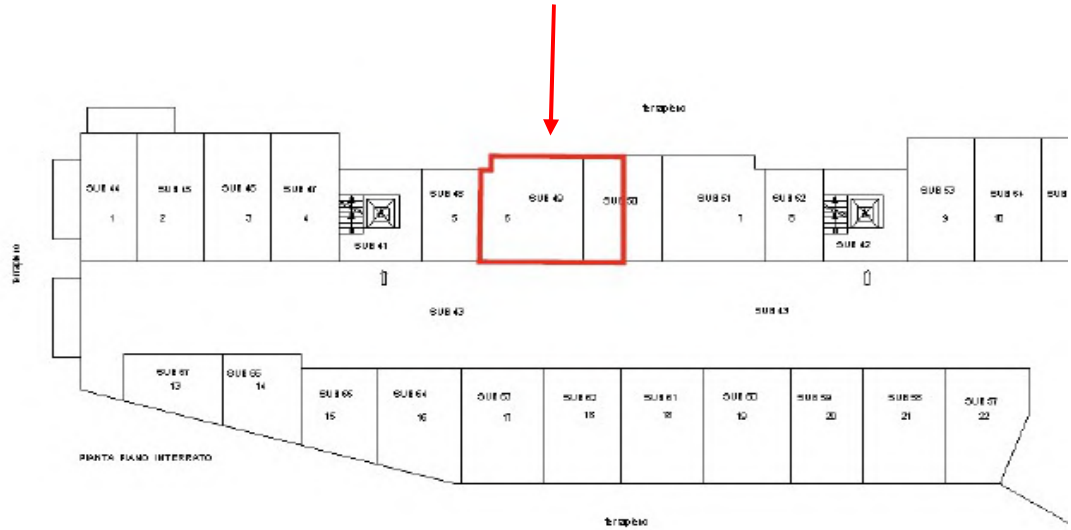
RIEPILOGO DIFFORMITA' CATASTALI



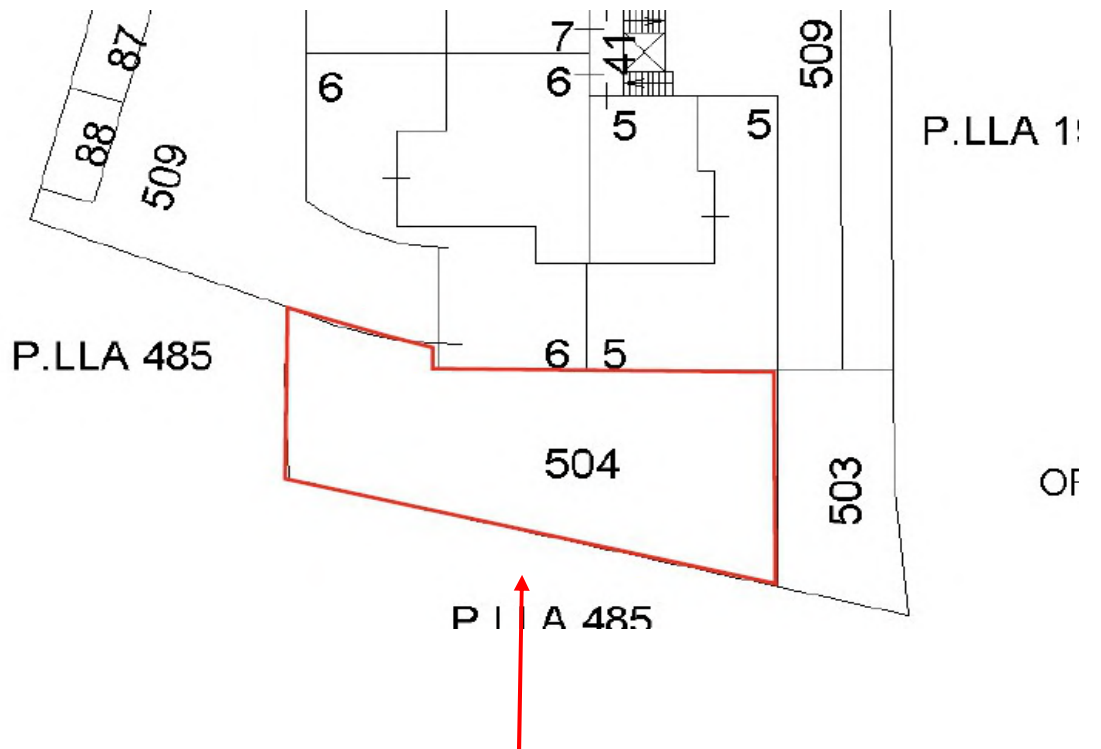
SCHEMA DIFFORMITA' ELABORATO PLANIMETRICO

Elaborato del 21/08/2009

Posizione attuale del sub 504



Elaborato del 16/07/2021



Errata localizzazione del sub 504

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Recessione	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato
Unità in Condominio	Edificio plurifamiliare	Posto auto	Buono
			Dimensioni
			Medie

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	666,67	euro/mq	e	785,71	euro/mq
per le aste:	tra	608,00	euro/mq	e	608,00	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 limitata liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 12/18 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

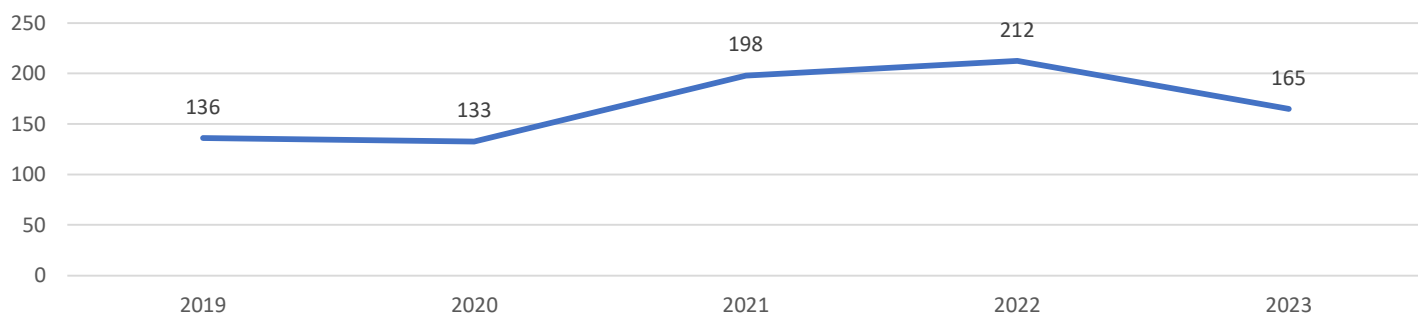
OMI Semestre 2024/1 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Velletri	Provincia	RM	Zona OMI	D1	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		1.100		1.200	1100	650
Max - €/mq		1.900		1.750	1650	950
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		66		84	54	36
Max - €/mq anno		88		124	78	52
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		6,00%	-	7,00%	4,91%	5,54%
Max		4,61%	-	7,06%	4,73%	5,43%

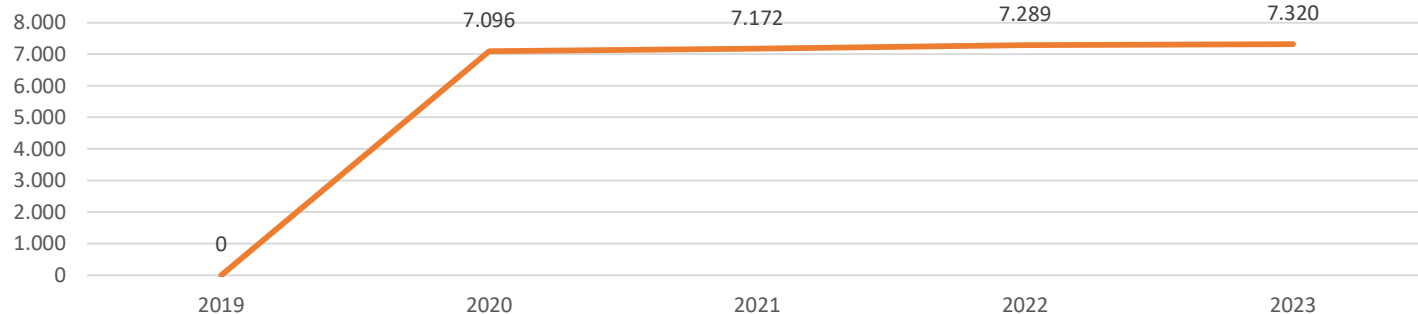
Segmento di Mercato: **Box**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Velletri						
NTN	Totale	136	133	198	212	165
	%	-	-2,6%	49,2%	7,3%	-22,4%
STOCK	Totale	0	7.096	7.172	7.289	7.320
	%	-	-	1,1%	1,6%	0,4%
IMI	Totale	-	1,9%	2,8%	2,9%	2,3%
	%	-	-	47,6%	5,6%	-22,7%

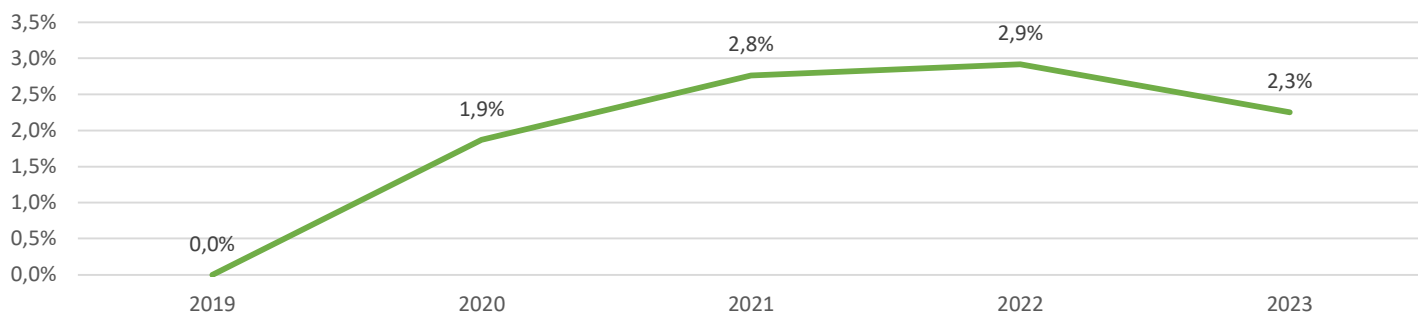
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

La valutazione dell'asset 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).

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

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

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

Procedimento di stima:

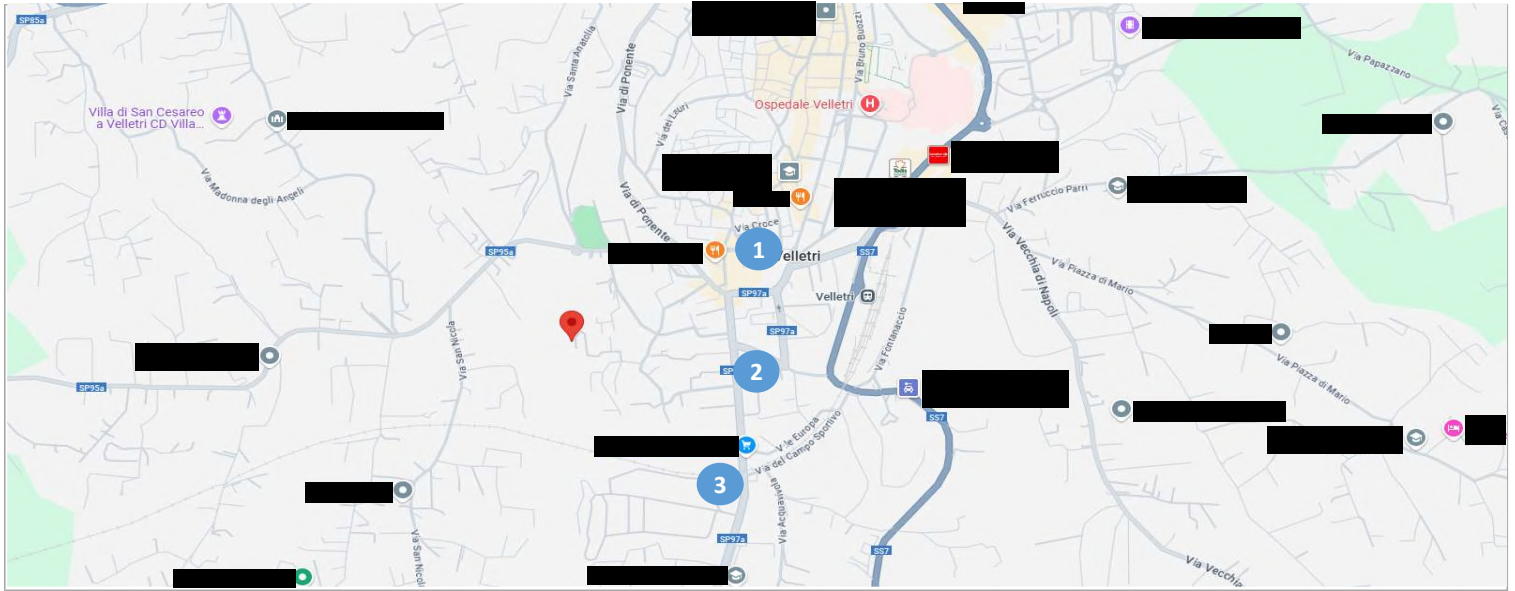
Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui sono ubicati i cespiti in oggetto. L'analisi è inoltre basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato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

L'analisi di mercato è stata condotta con riferimento alla tipologia “posti auto” nel Comune di Velletri 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.

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 502 euro/mq

ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA POSTO AUTO



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto	non disponibile	non disponibile		
Comune	Velletri	Velletri	Velletri	Velletri
Indirizzo	Piazza Giuseppe Mazzini	Viale Guglielmo Oberdan	Viale Salvo D'Acquisto	VIA DEI BASTIONI n. 6D
Fonte	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-

Tabella dei dati

Prezzo Offerto [€]	€ 35.000	€ 18.000	€ 33.000	
Sup. commerciale [mq]	50	27	42	35
Prezzo unitario [€/mq]	€ 700	€ 667	€ 786	
Localizzazione	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono
Piano	T	T	T	S1
Tipologia	Box	Box	Box	Posto auto

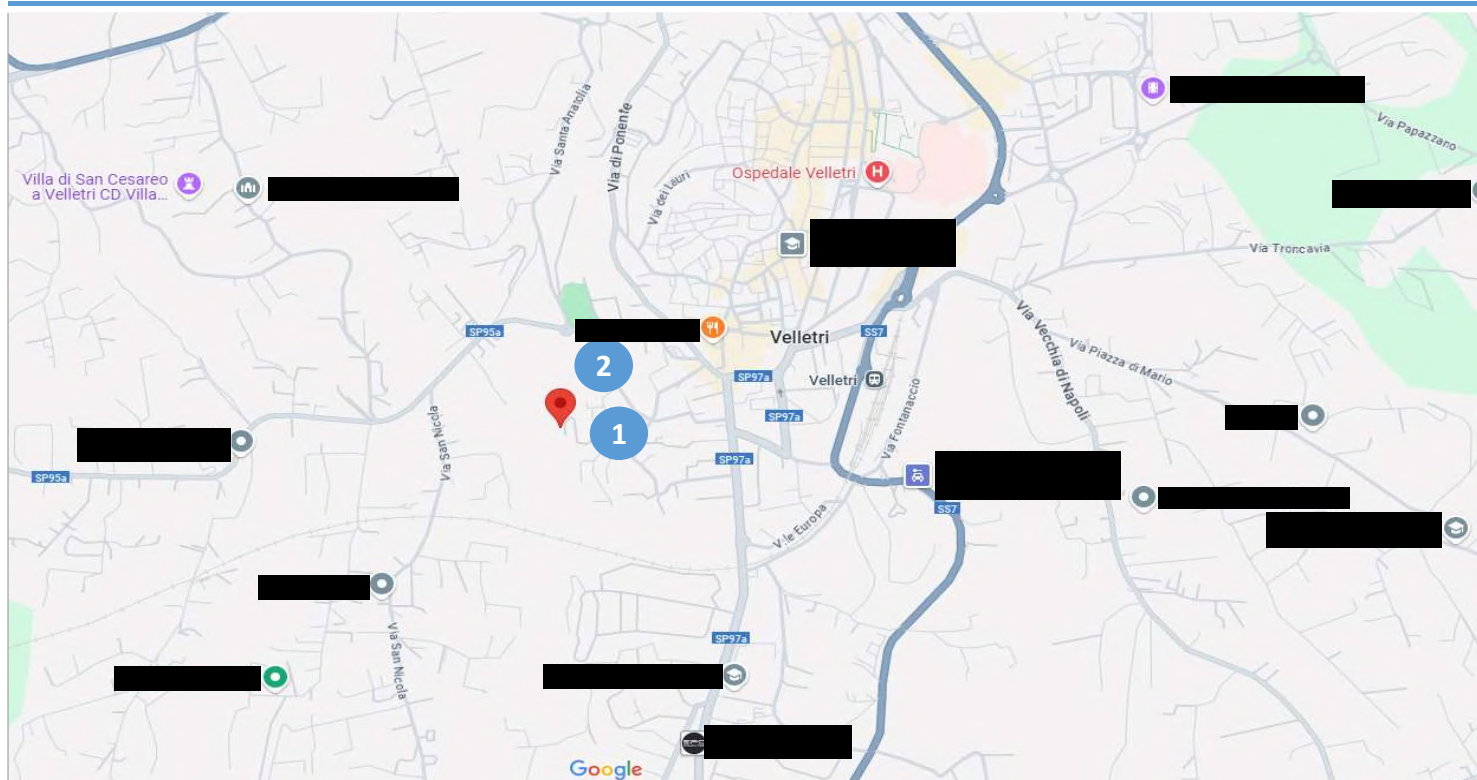
Tabella di Valutazione

Dimensione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Localizzazione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Stato di manutenzione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Dotazione impiantistica	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Piano	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%
Tipologia	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%
Sconto Trattativa	-15%	-15%	-15%
Totale aggiustamenti	-30%	-30%	-30%
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 490	€ 467	€ 550

Sintesi di Stima

VM Unitario Minimo	€ 467		
VM Unitario Medio	€ 502	Valore di Mercato	€ 17.578
VM Unitario Massimo	€ 550		

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Velletri	via Fontana delle Fosse, 75A-B-C-D	Box	S1	17	€ 10.336,00	608	[REDACTED]
2	Velletri	via Fontana delle Fosse, 75A-B-C-D	Box	T	40	€ 24.320,00	608	[REDACTED]
						MINIMO	608	
						MEDIA	608	
						MASSIMO	608	

VALORE DI MERCATO E VALORE DI LIQUIDAZIONE

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		17.577,78 €	502,22 €/Mq	35,00 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-1.757,78 €	-50,22 €/Mq	35,00 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CAPEX		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		15.820,00 €	452,00 €/Mq	35,00 Mq

Roma, lì 28/02/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, XXXXXXXXXX

ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visura catastale storica per immobile aggiornata al 20/02/2025
2	Estratto di mappa	Estratto di mappa aggiornato al 20/09/2023
3	Planimetrie catastali	Visura planimetrica protocollo del 23/06/2010
4	Atto di provenienza	Atto di acquisto del terreno del 15 luglio 2005 a firma del notaio [REDACTED] rep 72152 racc 14676
5	Altro	Sentenza Tar del 23/12/2019
6	Visure Ipotecarie	Ispezioni ipotecarie aggiornate al 20/02/2025