



Giudice Delegato:

Liquidatore:

Superficie Commerciale

Valore di Mercato

mq 103

Euro 35.518

Finalità Valutazione

Vendita Competitiva

Tipologia immobiliare
Unità indipendente

Tipologia Edilizia
Edificio isolato

Destinazione

Diritto in vendita:

Residenziale

Proprietà 1/1

Regione

Provincia

Lazio

VT

Comune

Localizzazione

Vignanello

Centrale

Indirizzo

VICOLO DI MEZZO N. 7 - (APPARTAMENTO)

VIA CASALINO N. 27 (MAGAZZINO)

Coordinate

42.383910, 12.279020

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/CPX1FqH76H2zBug8>

Tipologia Valutazione

Full

Data Valutazione

13/06/2025

Data 1° sopralluogo

03/06/2025

Data Rapporto

02/07/2025

Data 2° sopralluogo

-

Data Revisione

-

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

No

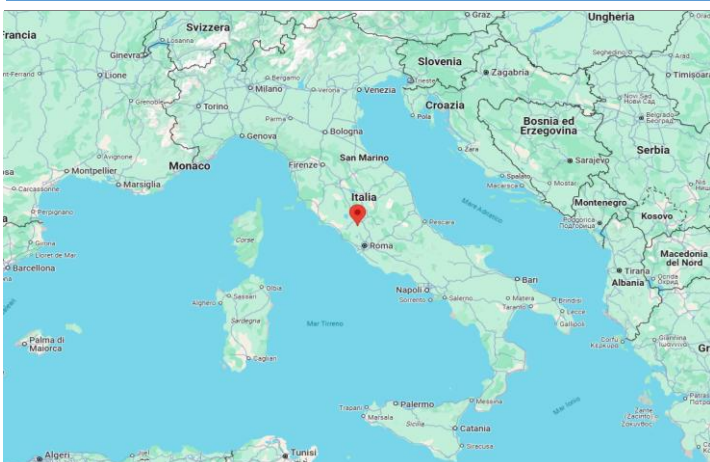
Criterio di stima

MCA

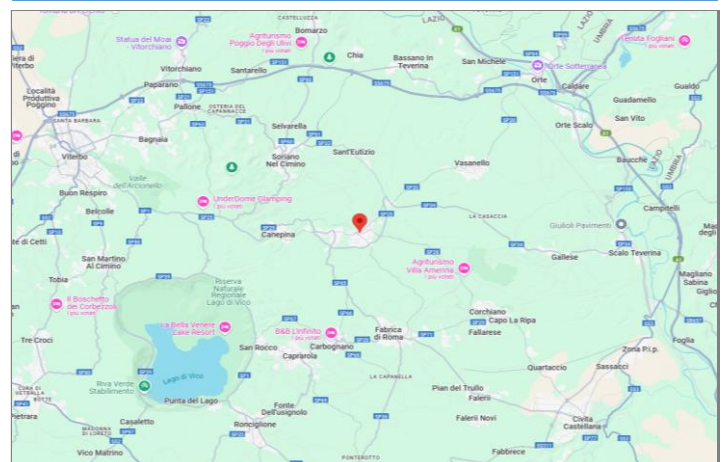
Stato di possesso

Occupato dal Debitore

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 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 dalla [REDACTED] quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliari in Vignanello (VT), Vicolo di mezzo n. 7, Via Casalino n. 27

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 ed 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 FG 8 P.LLA 583 SUB 1

Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
19/06/1996	12/02/2010	[REDACTED]	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	[REDACTED]	19/06/1996	106.099	10.543
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
				Viterbo	13/07/1996	8.523	
Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
12/02/2010	02/07/2025	[REDACTED]	Proprietà 1/1	[REDACTED]	12/02/2010	483.875	40.111
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
					15/02/2010	2.005	2.568

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

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

l'atto a firma del Notaio [REDACTED] è riferito all'unità immobiliare residenziale.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1 ISCRIZIONE del 28/05/1996 - Registro Particolare 812 Registro Generale 8249
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 105985 del 27/05/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Cancellazione totale eseguita in data 01/08/2012

- 2 TRASCRIZIONE del 28/08/2000 - Registro Particolare 8375 Registro Generale 11015
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 343 del 01/08/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Annotazione n. 605 del 19/03/2010 (cancellazione)

- 3 ISCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 309 Registro Generale 2569
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 483876/40112 del 12/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A Favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Capitale: 77.600,00 €
Totale: 116.400,00 €
Unità negoziale: Vignanello (VT) Foglio 8 Particella 582 Sub 9 (graffato al Foglio 8 Particella 583 Sub 1)
Unità negoziale: Vignanello (VT) Foglio 8 Particella 586 Sub 4

4

TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 10816 Registro Generale 13495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO Repertorio 1 del 09/07/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
A favore: Massa dei Creditori di [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI FG 8 P.LLA 586 SUB 4

Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
14/12/2005	12/02/2010	[REDACTED]	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	[REDACTED]	14/12/2005	33.319	
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
				Viterbo	11/01/2006	403	
Periodo		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
12/02/2010	02/07/2025	[REDACTED]	Proprietà 1/1	[REDACTED]	12/02/2010	483.875	40.111
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.
					15/02/2010	2.005	2.568

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

Si

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

No

l'atto a firma del notaio [REDACTED] è riferito all'unità adibita a magazzino.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1 ISCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 309 Registro Generale 2569
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 483876/40112 del 12/02/2010
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 A Favore: [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]
 Capitale: 77.600,00 €
 Totale: 116.400,00 €
 Unità negoziale: Vignanello (VT) Foglio 8 Particella 582 Sub 9 (graffato al Foglio 8 Particella 583 Sub 1)
 Unità negoziale: Vignanello (VT) Foglio 8 Particella 586 Sub 4

- 2 TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 10816 Registro Generale 13495
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO Repertorio 1 del 09/07/2022
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
 A favore: Massa dei Creditori di [REDACTED]
 Contro: [REDACTED]



Esterno



Esterno



Bagno Piano Terra



Ingresso Piano Terra



Scala



Cucina Piano Primo



Bagno Piano Primo



Camera Piano Primo



Soggiorno Piano Primo



Ingresso Piano Primo



Camera Piano secondo



Cantina Piano interrato a Via Casalino n. 27 Foglio 8 Part 586 Sub 4

ANALISI DEL CONTESTO

Il cespite oggetto di analisi è sito in via Vicolo di Mezzo n. 7 e Via Casalino n. 27, in zona centrale di Vignanello, comune di circa 4.255 abitanti a 18 km da Viterbo, capoluogo di provincia.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta a 100 m dal centro cittadino, non accessibile con mezzi pubblici ma solo con mezzi privati.

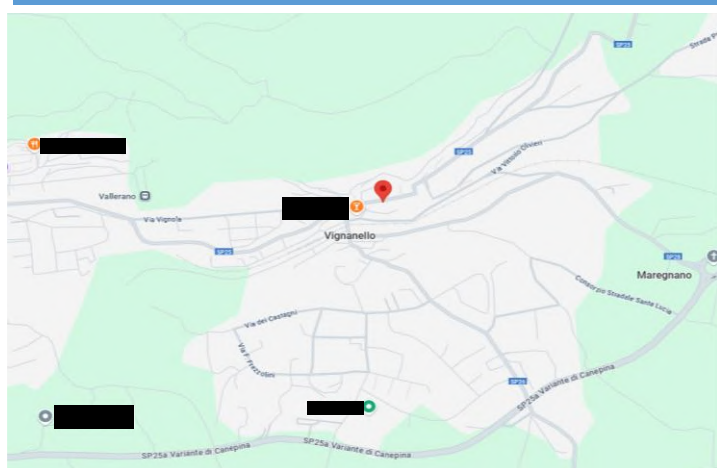
La zona risulta essere dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, etc.), ed è servita di parcheggi pubblici a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è la SP25 Canepinese a 100 m; la rete ferroviaria risulta presente con la stazione "Vignanello" ubicata a 300 m.

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Fiumicino a 92 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 cielo terra a destinazione residenziale. Completa la proprietà un magazzino ubicato in prossimità del fabbricato.

Il fabbricato si articola su tre piani fuori terra e presenta una struttura portante in muratura con tamponature esterne rifinite ad intonaco civile tinteggiato.

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

Nello specifico il lotto di vendita è così costituito:

Lotto 1) appartamento censito catastalmente al Foglio 8 Particella 583 sub. 1 articolato su tre piani fuori terra e così composto: al piano terra sono presenti un disimpegno e un bagno, al piano primo sono presenti un bagno, una cucina e due camere, al piano secondo una camera.

Completa la proprietà un magazzino adiacente al fabbricato e censito catastalmente al Foglio 8 Particella 586 Subalterno 4.

Il cespite è divisibile in natura ma 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, impianto idrosanitario, impianto gas.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che il cespite è occupato dal debitore.

ACCESSIBILITA'

L'accesso all'immobile avviene attraverso la strada comunale.

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

CONFINI

Appartamento: distacco su Vicolo di Mezzo, [REDACTED] salvo altri.

Magazzino: via Casalino, Terrapieno, [REDACTED] salvo altri.

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VIGNANELLO

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	8	583 582	1 9	A/4	Abitazione di tipo popolare	6 vani	94,00	94,00	272,69
2	1	CF	8	586	4	C/2	Magazzini e locale di deposito	36 mq			24,17

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 14/03/2025.

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	8	583 582	1 9	T	Abitazione	18,00	100%	18,00
1	1	8	583 582	1 9	1	Abitazione	55,20	100%	55,20
1	1	8	583 582	1 9	2	Abitazione	20,50	100%	20,50
2	1	8	586	4	S1	Magazzino	36,00	25%	9,00
TOTALE							129,70		102,70

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.

In assenza dell'indicazione delle destinazioni dei vari ambienti e in assenza del progetto originario del fabbricato, trattandosi di un edificio in centro storico, si assume che tutti i piani dell'appartamento abbiano destinazione residenziale

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	8	583 582	1 9	T-1-2	Appartamento	93,70	460	43.102,00
2	1	8	586	4	S1	Magazzino	9,00	460	4.140,00
TOTALE							102,70		47.242,00

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	8	583 582	1 9	T-1-2	Appartamento	93,70	346	32.405,24
2	1	8	586	4	S1	Magazzino	9,00	346	3.112,56
TOTALE							0,00		35.517,80

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Notaio	
Data atto:	12/02/2010	Repertorio:	483.875	Raccolta: 40.111
Intestatario:		Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1	
n.d.r.				

SERVITU'

Dalla disamina della documentazione ricevuta non si evincono servitù trascritte

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	No Regularizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	2.500,00
----------------------	--------------------	--	----------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle:

- 1) realizzazione di un bagno e di una ripartizione interna al piano terra;
- 2) realizzazione di un unico ambiente tramite la demolizione del bagno e di un tramezzo e realizzazione di un nuovo bagno in prossimità delle scale al piano primo;
- 3) demolizione e realizzazione di nuovo divisorio nella stanza al primo piano;

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di ripristino per il punto 1) pari a 1.500,00 € e costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA per i punti 2) e 3), per complessivi euro 1.000,00. I costi totali risultano essere quindi pari a 2.500,00 € complessivi A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Si rileva inoltre che il subalterno 9 deriva dal frazionamento dell'originario sub 3.

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 compravendita del 12/02/2010 a firma del notaio [REDACTED] che l'immobile risulta realizzato in data antecedente al 01/09/1967;

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali, risulta presente unicamente la Concessione Edilizia n. 64/77 relativa al prolungamento di due finestre in Via Vicolo di Mezzo n. 7, che tuttavia rappresenta due finestre senza indicazione del prospetto di riferimento.

Si rileva inoltre che il subalterno 9 deriva dal frazionamento dell'originario sub 3 e per detta variazione non risulta presente un idoneo titolo abilitativo atto a legittimarlo. In assenza della documentazione di progetto e di quella dell'originario sub 3 si assume che la planimetria depositata in data 24/02/1987 rappresenti lo stato autorizzato; pertanto, prudenzialmente si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di CILA in sanatoria per complessivi 3.500,00 €

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

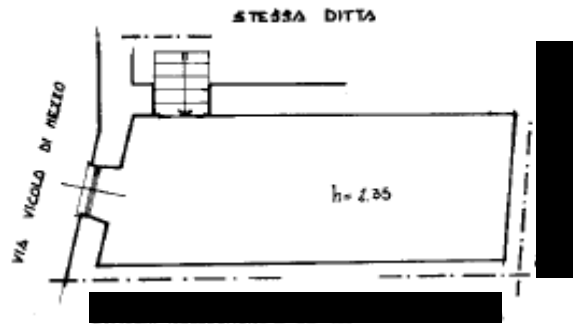
	Mq	A corpo	Totale (euro)
Costi di bonifica		1,00	1.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni e non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

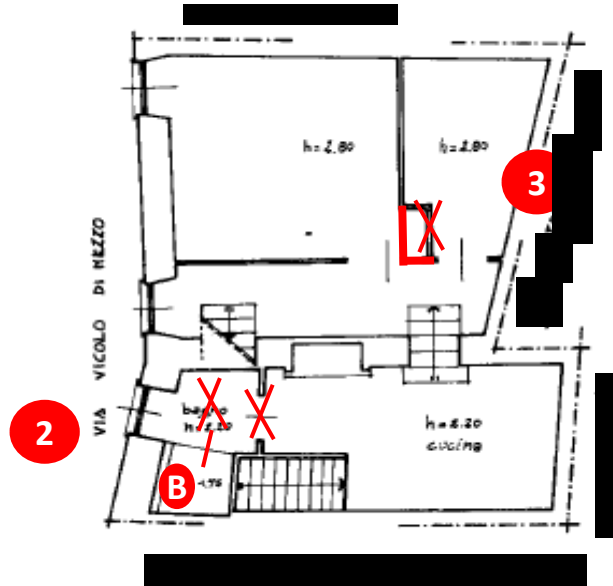
Tuttavia è stata rilevata la presenza di rifiuti di natura non identificata all'interno della cantina, si stimano

pertanto costi di rimozione a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

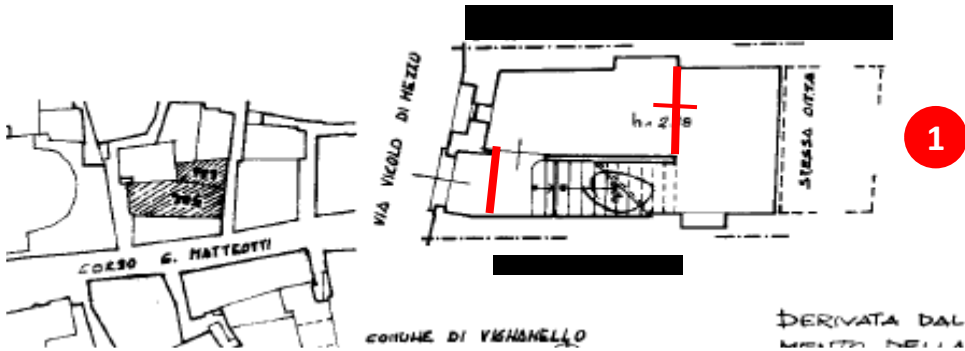
RIEPILOGO DIFFORMITA' CATASTALI



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



COMUNE DI VIGNANELLO

DERIVATA DAL PREZIONA -
MILITO NELLA LIP 500/3

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 indipendente	Edificio isolato	Residenziale	Sufficiente	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	510,42	euro/mq	e	533,33	euro/mq
per i transati	tra	230,00	euro/mq	e	410,00	euro/mq
per le aste:	tra	188,00	euro/mq	e	442,00	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 discreta liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 12/18 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

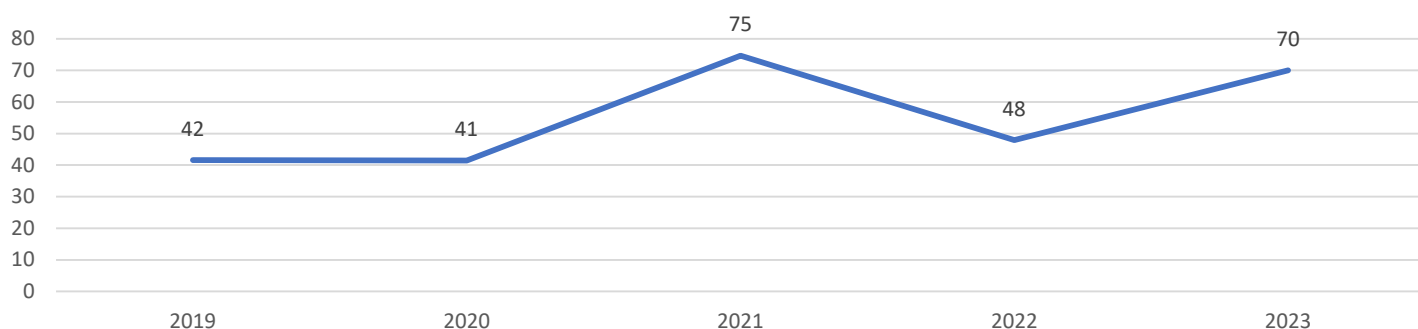
OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Vignanello	Provincia	VT	Zona OMI	B1	
COMPRAVENDITA						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq		500		700		450
Max - €/mq		1.100		1.400		650
LOCAZIONE						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno		36		48		34
Max - €/mq anno		52		96		48
YIELD LORDO						
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min		7,20%	-	6,86%	-	7,47%
Max		4,69%	-	6,86%	-	7,38%

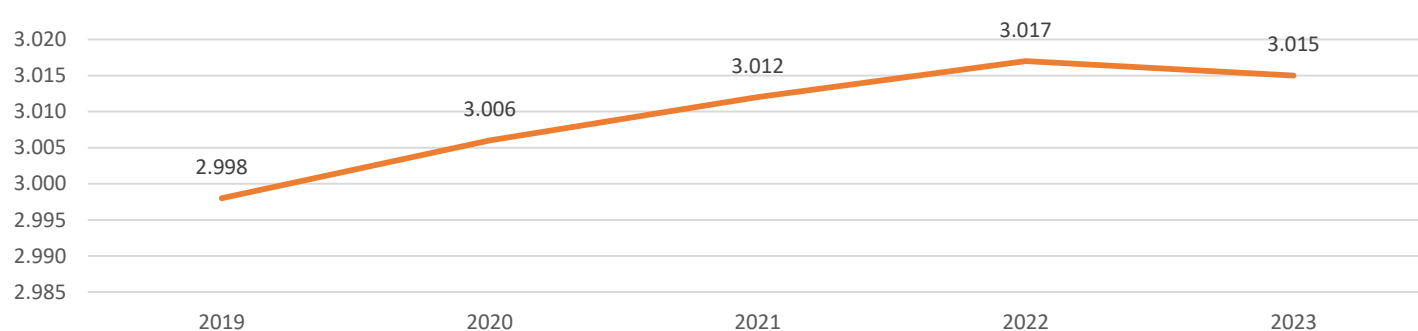
Segmento di Mercato: **Residenziale**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Vignanello						
NTN	Totale	42	41	75	48	70
	%	-	-0,3%	80,1%	-35,9%	46,2%
STOCK	Totale	2.998	3.006	3.012	3.017	3.015
	%	-	0,3%	0,2%	0,2%	-0,1%
IMI	Totale	1,4%	1,4%	2,5%	1,6%	2,3%
	%	-	-0,6%	79,8%	-36,0%	46,3%

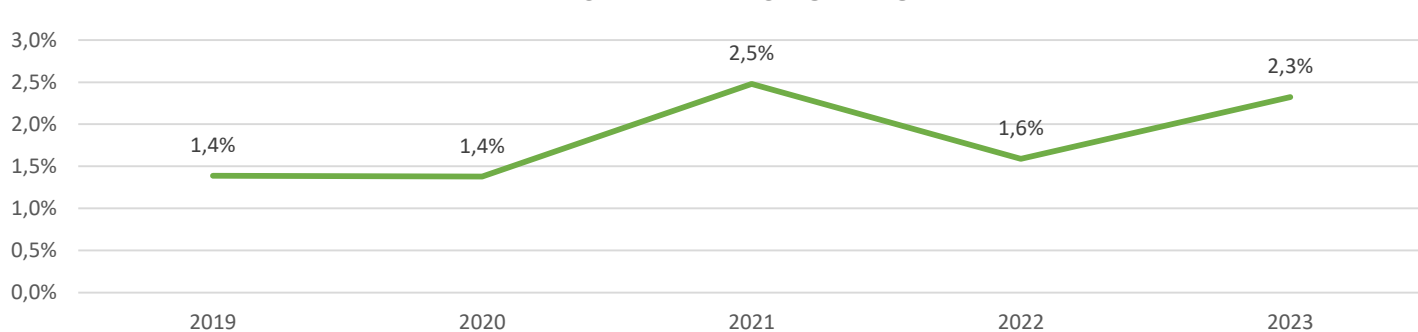
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato" alla data della valutazione, 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 Vignanello 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 residenziale:

Per applicare il MCA si

ato rilevati in base alle 21

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

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

- 1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione delle tabelle di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Applicazione del metodo:

Nelle colonne sono riportati gli immobili di confronto (Comparabile A, B, C) e l'immobile oggetto di stima (il Subject) . Nelle righe sono riportati il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari: data del contratto, le caratteristiche superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali e qualitative.

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

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

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica.

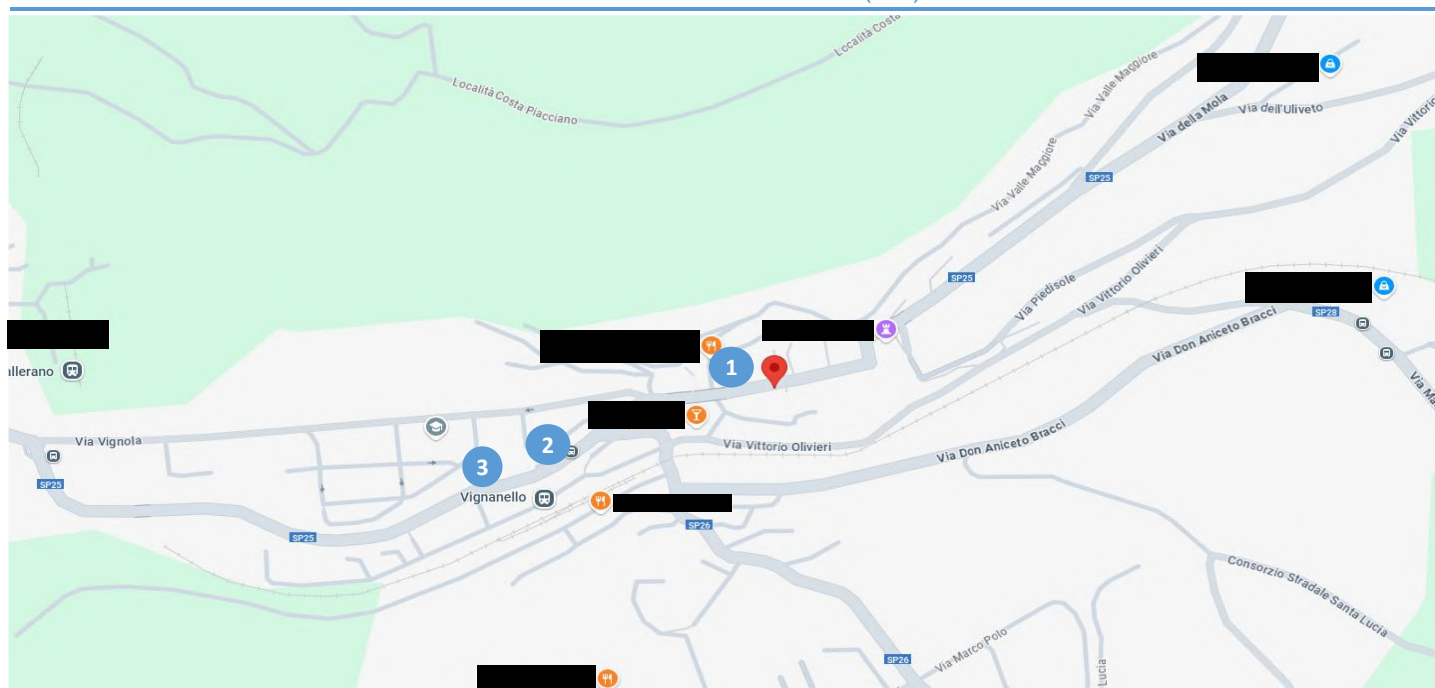
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Conclusioni:

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 460 euro/mq

Si riporta di seguito la tabella di analisi del MCA

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Vignanello	Vignanello	Vignanello	Vignanello
Indirizzo	corso Giuseppe Mazzini	Via Delle Croci	Via San Rocco 16 Croci	VI COLE DI MEZZO N. 7 - (APPARTAMENTO)
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	Centrale
Fonte	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	-
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 49.000	€ 44.000	€ 40.000	-
* Sup. commerciale [mq]	96	85	75	94
Prezzo unitario [€/mq]	€ 510	€ 518	€ 533	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 44.100	€ 39.600	€ 36.000	-
* Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
* Dotazione impiantistica	Sufficiente	Buono	Buono	Buono
* Servizi igienici	2	1	1	1
* Ascensore	assente	assente	assente	assente
* Livello piano	2	0	3	0
* Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	0	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 44.100	€ 39.600	€ 36.000	-
Sup.commerciale [mq]	96	85	75	94
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 459	€ 466	€ 480	-
Stato di manutenzione [n]	2	2	2	2
Dotazione impiantistica [n]	1	2	2	2
Servizi igienici [n]	2	1	1	1
Livello Piano [n]	2	0	3	0
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	459,38	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	12		Vetustà (t)	12
Livello piano	Coeff. piano	2%	Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	5.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	73,50	66,00	60,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	459,38	465,88	480,00	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	4.000,00	4.000,00	4.000,00	-
Servizi igienici [n]	2.500,00	2.500,00	2.500,00	-
Livello Piano [n]	882,00	792,00	720,00	-
Box/posto auto [n]	5.000,00	5.000,00	5.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	0,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	-1.056,56	3.996,56	8.590,31	-
Stato manutenz. (n)	0,00	0,00	0,00	-
Dotazione impiantistica (n)	4.000,00	0,00	0,00	-
Servizi igienici (n)	-2.500,00	0,00	0,00	-
Livello Piano (n)	-1.764,00	0,00	-2.160,00	-
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-

Prezzi corretti	42.779,44	43.596,56	42.430,31	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-

Massimo	43.596,56	Minimo	42.430,31	Divergenza %	2,7%
---------	-----------	--------	-----------	--------------	------

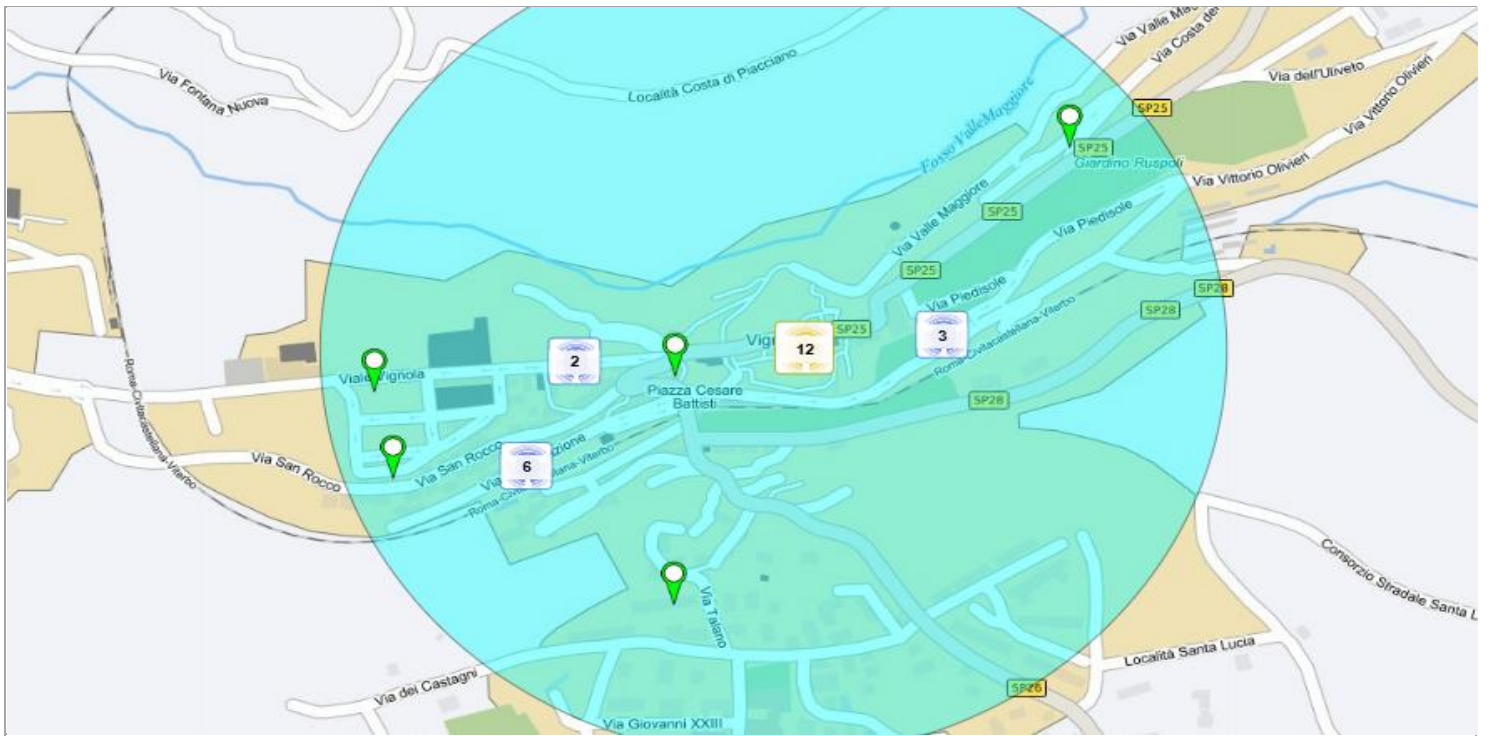
Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	42.919,84
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	460,00

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Vignanello	via di Valle Maggiore , 6	Residenziale	S1-T-1-2-3-4	105	€ 46.430,00	442	[REDACTED]
2	Vignanello	Località Boschetto SNC	Residenziale	S1-T-1	180	€ 33.750,00	188	[REDACTED]
3	Vignanello	via della Mola	Residenziale	T	85	€ 29.990,00	353	[REDACTED]
							MINIMO	188
							MEDIA	328
							MASSIMO	442



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	giu-24	Vignanello	B1	Residenziale		114	27.000	236
2	set-24	Vignanello	B1	Residenziale		56	13.000	232
3	ott-24	Vignanello	B1	Regione		47	15.000	319
4	nov-24	Vignanello	B1	Residenziale		63	24.000	381
5	dic-24	Vignanello	B1	Residenziale		117	30.000	258
6	dic-24	Vignanello	B1	Residenziale		49	20.000	408
7	gen-25	Vignanello	B1	Residenziale		101	24.000	238
8	gen-25	Vignanello	B1	Residenziale		47	14.000	298
							MINIMO	230
							MEDIA	300
							MASSIMO	410

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: Occupato dal Debitore

VALORE STIMATO		47.242,00 €	460,00 €/Mq	102,70 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-4.724,20 €	-46,00 €/Mq	102,70 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-2.500,00 €	-24,34 €/Mq	102,70 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-3.500,00 €	-34,08 €/Mq	102,70 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		-1.000,00 €	-9,74 €/Mq	102,70 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.		35.517,80 €	345,84 €/Mq	102,70 Mq

Roma, lì 02/07/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visura catastale aggiornata al 14/03/2025
2	Estratto di mappa	Estratto di mappa del 14/03/2025
3	Planimetrie catastali	Planimetria catastale del 24/02/1987 estratta il 14/03/2025
4	Planimetrie catastali	Planimetria catastale del 20/01/2010 estratta il 14/03/2025
5	Atto di provenienza	Atto di compravendita del 12/02/2010 a firma del notaio [REDACTED] rep. 483875 racc 40111
6	Altro	Concessione Edilizia n. 64/1977
7	Altro	Ispezioni Catastali del 18/03/2025

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.