Ing. [redacted]
Albo Ingegneri della Provincia di Pordenone n. 177
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

REGIONE LAZIO

PROVINCIA DI FROSINONE

COMUNE DI ANAGNI

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

IN PROPRIETA' DELLA [redacted]
con sede legale A San Vito al Tagliamento (PN), via [redacted] n. 24/26

Committente: [redacted]
P.IVA: 0[redacted]
Tipologia: Capannone industriale, uffici, vani tecnici, accessori con terreni di sedime e pertinenza
Ubicazione: Comune di Anagni (FR), via [redacted] km. 63
Perito estimatore: Ing. [redacted]

Pordenone, 23/01/2026

Studio: [redacted] n. 9 int.3 - 33170 Pordenone
cell. +39 338.90.33.468 / **e-mail:** [redacted]@gmail.com / **PEC:** [redacted]@ingpec.eu

PREMESSE

In data 12 settembre 2025, lo scrivente professionista – ing. [redacted] con studio in Pordenone, piazzetta [redacted] nr. 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al nr. 177, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone – ha ricevuto, da parte del **dott.** [redacted] in qualità di legale rappresentante della in epigrafe, l'incarico di:

redigere una perizia di stima dei beni immobili di proprietà aziendale distinti nelle seguenti categorie:

- **Terreno e sistemazioni esterne**
- **Fabbricato industriale ed impianti generali;**

ubicati in Comune di Anagni (FR), via [redacted] **km. 63**

PRECISAZIONI

Il presente incarico è stato conferito ai soli fini di pervenire al più probabile valore di stima degli immobili di proprietà aziendale per valutazioni aziendali.

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore degli immobili (terreni e fabbricati) alla data del **sopralluogo** del 06.01.2026

L'incarico si ritiene svolto in conformità a quanto richiesto con l'accettazione e/o l'utilizzo del presente elaborato.

Gli elementi documentali raccolti e citati nel presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al fine valutativo sulla base della loro concorrenza, a parere del sottoscritto, alla formazione del valore finale.

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vetustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da [redacted] e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico [redacted] pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da [redacted]

Nel caso specifico, la rasterizzazione delle planimetrie risulta corretta e pertanto non vi sono difformità di scala nei documenti depositati.

ACCERTAMENTI

Il sottoscritto perito a seguito dell'incarico soprascritto, ha provveduto ad effettuare nei giorni seguenti:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l'azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata dal sottoscritto nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

In generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, onere, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e prudenziale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in vigore al momento dell'avio di pratica e/o quant'altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.

Inoltre, il tecnico non può prevedere a priori gli esiti di eventuali verifiche o collaudi statistici ed i relativi costi.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV–OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (*comparables*) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Procedimento n.4:

METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinazioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici). Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Deterioramento fisico** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.

- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da [redacted] ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- [redacted] "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Nel caso in esame, mancando i presupposti dei comparabili e non essendo ipotizzabile ricorrere al "Metodo Finanziario" per assenza in zona di immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e quindi in assenza di prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi, l'unico metodo di valutazione assumibile è il

METODO DEI COSTI

con i seguenti

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. La pubblicazione edita dalla DEI - Tipografia del Genio Civile relativa ai "*Prezzi ed alle tipologie edilizie*" a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, anno 2024 (ultimo disponibile), riporta a consuntivo per un capannone con copertura a doppia pendenza della superficie di 524 mq., un costo dell'opera pari a:

a. **euro 616,00/mq.** con altezza di mt. 6.50,

A tale costo (costo diretto) debbono essere sommati i seguenti costi aggiuntivi:

- Oneri di concessione
- Spese Tecniche
- Oneri di urbanizzazione e allacciamento
- Spese generali
- Costi di commercializzazione
- Oneri finanziari
- Imprevisti

Nel nostro caso il costo totale di costruzione risulta essere il seguente:

Capannone con altezza H=6,50mt	Rif. Scheda D.E.I.	E2	
Costo di costruzione base	€ 616,00	Euro	
Oneri di concessione	0,020	€	12,32
Spese tecniche	0,080	€	49,28
Oneri di urbanizzazione e allacciamento	0,010	€	6,16
Spese generali	0,030	€	18,48
Costi di commercializzazione	0,005	€	3,08
Oneri finanziari	0,050	€	30,80
Imprevisti	0,050	€	30,80
Costo di costruzione TOTALE:	**€ 766,92**		

Per pervenire al costo totale dell'intervento si deve inoltre addizionale il costo di acquisto dell'area da trasformare e delle sistemazioni esterne.

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione aziendale e di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

IPOTESI "A"

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

IPOTESI "B"

L'ipotesi di vendita del bene in sede esecutiva/forzosa o in sede di liquidazione giudiziale. In tal caso l'abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene e del fatto che viene ceduto anche in presenza di eventuali difformità edilizie, si può quantificare nell'ordine del 30%"

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono come di seguito evidenziato:



Ortofoto: localizzazione dell'immobile – **Aerofoto generale**



Ortofoto: localizzazione dell'immobile – **Aerofoto particolare**



Foto: localizzazione dell'immobile – **vista dalla sede stradale**



Foto: interno capannone



Foto: dettaglio serramenti



Foto: dettaglio struttura e tamponamenti sui corpi a doppia altezza



Foto: dettaglio strutture



Foto: palazzina uffici

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Intestazione degli immobili

Intestatario: [redacted]

C.F.: [redacted]

Proprietà per 1/1

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.) - C.C. di Anagni

Dati identificativi		Dati Classamento			
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie (m²)	Domenicale	Agrario
60	318	EU	2.940	/	/

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.) - C.C. di Anagni

Dati identificativi			Dati di classamento				Altre informazioni	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza (m²-vani)	Superficie Catastale (m²)	Rendita (Euro)	Indirizzo	Piano
60	318 245	2	D/1			3.966,39	VIA [redacted]	T

COERENZE

Mappale 318

Coerenza da Nord in senso orario: mappali 17, 800, via [redacted], mappali 780, 554.

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

Atto del 17.04.2009 Pubblico ufficiale [redacted] Sede Mestre Venezia Repertorio n. 167380 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Rep 119994 di Venezia in atti dal 13/05/2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Anagni, caratterizzata dalla presenza di insediamenti a destinazione artigianale, produttiva e commerciale, prevalentemente di dimensioni medio/piccole.

COLLEGAMENTO VIARIO

Il collegamento viario si ritiene **buono** in quanto la localizzazione del bene oggetto di stima dista:

- prospicente alla via [redacted], SS 6;
- circa km 4,00 dal casello autostradale di Anagni-Fiuggi per l'Autostrada A1.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Terreni:

Terreno di catastali mq. 2.940,00 piano di forma irregolare, parzialmente sistemato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, parzialmente asfaltato, parziale recinzione sui tre lati costituita da muretto in c.a. con sovrastante rete metallica, illuminazione esterna ecc.).

Fabbricati :

Sul terreno sopradescritto insiste un fabbricato a destinazione artigianale avente in sintesi le seguenti caratteristiche dimensionali:

Descrizione locali/aree	ID	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)
Produzione		T	5,50	745	1,0	**745**
Produzione		T	4,80	126	1,0	**126**
Corpo uffici e servizi		T	3,00	71	1,0	**71**
Totali mq (LRD e **COM**):				*941*		**941**
*di cui **coperti**:*				*941*		

- **Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:** non ulteriormente frazionabile.

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	Muratura in blocchi di cemento ; Carpenteria in ferro
Tamponamenti	Muratura di laterizio intonacata
Copertura	Capannone: A doppia falda con capriate in ferro Uffici e servizi: piana in laterocemento
Manto di copertura	Capannone: fibrocemento - amianto Uffici e servizi: Guaina impermeabilizzante
Solai	Laterocemento
Serramenti esterni	metallo e vetro
Pavimenti	In lisciato di cls (capannone) e piastrelle di gres (uffici e servizi)
Pavimenti e rivestimenti servizi:	piastrelle di ceramica

Caratteristiche costruttive e di finitura:	
Lattonerie	Lamiera preverniciata
Portoni	struttura metallica e tamponamenti monopanel, scorrevoli su guide e ad impachettamento

Descrizione/tipologia impianto
Impianto elettrico
Impianto di terra
Impianto di illuminazione
Riscaldamento (uffici e servizi)
Condizionamento o climatizzazione (uffici)
Impianto idrico-sanitario
Estintori

CONFORMITA' IMPIANTI

Non fornita.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica.

Si precisa che, in sede di rogito notarile, tale certificazione dovrà essere fornita in originale allegando ricevuta di deposito rilasciata all'atto del deposito dall' Ente Regionale competente.

Qualora non sia reperibile l'originale, dovrà essere rielaborata certificazione energetica in linea con la normativa vigente.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato non **si è riscontrato** la corrispondenza con le planimetrie catastali.

Nello specifico nella planimetria:

- errata collocazione del portone posto sulla facciata lato nord;
- non sono indicati due portoni lato est;
- non è indicata la porta di ingresso alla produzione con altezza 4,80 mt;
- errata indicazione delle forometrie relative alla produzione lato sud (in planimetria è indicato un portone mentre vi sono 3 vetrate ed un portone);
- mancanza della porta di ingresso in produzione con altezza 4,8 mt, lato ovest;
- non sono riportate le forometrie del corpo uffici lato sud;
- non sono riportati i due portoni del corpo produzione h=5.50, lato ovest;

In ultimo, il corpo esterno (tettoia o deposito) risultante sul lato nord della planimetria in realtà non è presente.

In ogni caso necessità aggiornamento della planimetria catastale.

Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all' art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione / dichiarazione di conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il bene risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni fornite dalla proprietà:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
1964	Licenza edilizia del 22.04,1964
1985	Agibilità del 22.05.1985
1990	Concessione edilizia n. 120/90 del 06.11.1990
1991	Concessione edilizia n. 81/91 del 07/09/1991

E' stata presentata richiesta tramite sportello telematico SUE ed è in corso di elaborazione da parte dell'U.T., richiesta di accesso atti per ottenere la documentazione completa relativa alle autorizzazioni urbanistiche giacenti presso l'U.T. Comunale.

DESTINAZIONE URBANISTICA (in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale – P.R.G.)

Area a destinazione parte zona D2 – artigianale.



ESTRATTO PRG DEL COMUNE DI ANAGNI

CONVENZIONI URBANISTICHE

Non si rilevano convenzioni urbanistiche

VINCOLI E GRAVAMI

DIFFORMITA' RILEVATE - URBANISTICA

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

VALORE DI MERCATO (IPOTESI A):

ANAGNI (FR)

Descrizione e valutazione dei TERRENI e delle SISTEMAZIONI ESTERNE		Consistenza (mq)	Euro/mq.	VM
Terreno e sistemazioni esterne		2.940,00	€ 30,00	€ 88.200,00
	Totali:	2.940,00	SubTotale (A):	€ 88.200,00

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)
ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o Sub.= subalterno catastale; h=altezza piano; Mq. LRD=metri quadri lordi; cr=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; Mq. COM=metri quadri commerciali; OBSL.=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (De).

Descrizione locali/aree	ID	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	Costo di Costr. (€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+De)	€/mq	VM
Produzione		T	5,50	745	1,0	745	€ 766,92	0,55	€ 345,11	€ 256.944,28
Produzione		T	4,80	126	1,0	126	€ 766,92	0,55	€ 345,11	€ 43.511,97
Corpo uffici e servizi		T	3,00	71	1,0	71	€ 766,92	0,55	€ 345,11	€ 24.371,95
Totali mq (LRD e COM):				941		941			SubTotale (B):	€ 324.828,20
di cui coperti:				941						

Valore di MERCATO - TOTALE (A)+(B)	€ 413.028,20	ARR.TO	€ 413.000,00

VALORE DI LIQUIDAZIONE (IPOTESI B):

Applicazione coefficente di abbattimento % discrezionale per Liquidazione (VL) o vendita forzata (VF):					
Determinazione basate su elementi di mercato o particolari indicazioni per vendite da Procedura.	Terreni e sistemazioni	€ 88.200,00	0,70	€	62.000,00
	Fabbricati e accessori (costruito)	€ 324.828,20	0,70	€	227.000,00
Valore di liquidazione o vendita forzata:			Totale:	€	289.000,00

RICERCHE DI MERCATO – COMPARABILI - OFFERTE

Per l'applicazione del metodo di valutazione [redacted] (MCA), è stata effettuata una ricerca di mercato nell'area industriale di Anagni (FR), ove possibile. Tuttavia, non essendo emersi dati rilevanti per capannoni simili, la ricerca è stata estesa all'area industriale/artigianale limitrofa di Paduni Selciatella.

La selezione degli immobili comparabili è stata effettuata tramite l'analisi della mappa ortofotografica, individuando edifici con caratteristiche dimensionali simili a quelle del bene oggetto di stima (subject).

Tuttavia, si è riscontrato che gli atti notarili disponibili per gli ultimi 3 anni riguardano prevalentemente operazioni di riorganizzazione societaria e trasformazioni aziendali, risultando quindi privi di informazioni significative sui valori immobiliari di mercato. Per

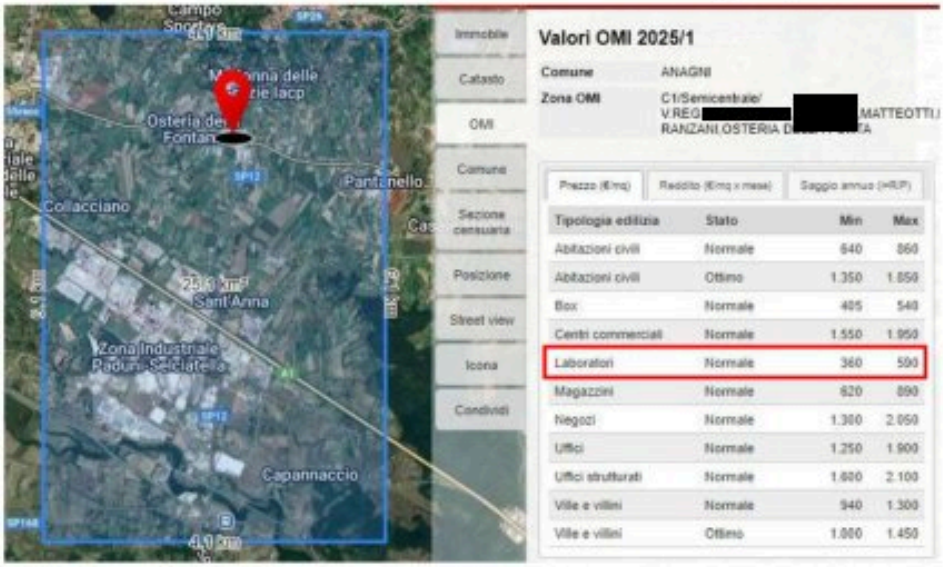
gli immobili comparabili considerati (3), non sono emerse transazioni recenti, ad eccezione di vendite di capannoni a schiera derivanti da procedure concorsuale nel 2023.

I valori desumibili da questa transazione non risultano direttamente comparabili in quanto espressione di valori di liquidazione e non di mercato.

Pertanto, ci si è orientati al mercato delle offerte immobiliari, individuando n.6 immobili consimili.

Risultato dell'analisi è una richiesta media di mercato pari a euro 420,00/mq. commerciale considerando già un margine di trattativa pari al 5%.

Tale risultato è supportato inoltre dalle quotazioni OMI Zonali di seguito riportate:



Valori OMI 2025/1

Comune	ANAGNI
Zona OMI	C1/Semicentrale/ V.REG[redacted] MATTEOTTI RANZANI,OSTERIA D[redacted]A

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	640	860
Abitazioni civili	Ottimo	1.350	1.850
Box	Normale	405	540
Centri commerciali	Normale	1.550	1.950
Laboratori	Normale	360	590
Magazzini	Normale	620	890
Negozi	Normale	1.300	2.050
Uffici	Normale	1.250	1.900
Uffici strutturati	Normale	1.600	2.100
Ville e villini	Normale	940	1.300
Ville e villini	Ottimo	1.000	1.450

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.

(Ing. [redacted])

ALLEGATI

1.	Visura catastale
2.	Planimetrie catastali
3.	Estratto mappa
4.	Autorizzazioni – in attesa di accesso atti -