RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

FALLIMENTO n.21/2022 di R.G. – Beni in **CIVITANOVA MARCHE (MC)**
CURATORE: **Avv. PAOLA SENSINI**



DESCRIZIONE:
Perizia di stima relativa alla rivalutazione del patrimonio immobiliare costituito da un fabbricato rurale con accessori e terreno agricolo siti in Civitanova Marche (MC), Loc. San Savino. Beni intestati a: "[redacted]" per quota di 1/2

RICHIEDENTE:
Curatore fallimentare: **Avv. Paola Sensini**

VALUTATORE:
Geom. Carassai Adriano con studio a Macerata, [redacted]

- Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata n° 678
- Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata n° 54
- Tecnico abilitato MEDIATORE CONCILIATORE PROFESSIONISTA–D.M. 18 Ottobre 2010 n. 180
- Tecnico abilitato All'International Valuation Standards - Basilea II
*- **VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO alla norma UNI 11558:2014** Valutatore Immobiliare Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza e alla **UNI/PdR 19:2016** Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 -*
Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0321-2019

DATA DELLA VALUTAZIONE: 02 Maggio 2024

Posta elettronica certificata: [redacted]

PREMESSA

L'Avv. Paola Sensini, in qualità di curatore del fallimento **n.21/2022 –** [redacted], inviava in data 20-02-2024, al Giudice Delegato Dott.ssa [redacted] la richiesta per la nomina di apposito C.T.U. al fine di poter procedere alla stima degli immobili siti in Civitanova Marche, c.da S. Savino n.85 ed in Montecosaro in via Giovanni XXIII n.16-18

Il curatore fallimentare proponeva il Geom. Carassai Adriano, [redacted], Geometra iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, del Tribunale di Macerata n.54, con Studio Professionale in Macerata [redacted].

In pari data il Giudice apponeva visto di autorizzazione alle richiesta di nomina ex artt. 32 e 41 l.f.

QUESITI

Valutare gli immobili indicati nel ricorso per revocatoria e precisamente:
Comune di Civitanova Marche (MC) - **Catasto dei Fabbricati** di detto Comune di cui:

Abitazione: Sez.002 - Foglio 1 particella 178 sub 2, Contrada San Savino, cat.A/3, classe 1, PT-1-2, vani 7,5 - mq 140 rendita Euro 426,08
Garage: Sez.002 - Foglio 1 particella 178 sub 3, Contrada San Savino, cat.C/6, classe 1, PT, mq. 33,00 - catastali mq 40 rendita Euro 32,38
Magazzino: Sez.002 - Foglio 1 particella 178 sub 4, Contrada San Savino, cat.C/2, classe 2, PT, mq. 34,00 - catastali mq 44 rendita Euro 47,41
Magazzino: Sez.002 - Foglio 1 particella 178 sub 5, Contrada San Savino, cat.C/2, classe 2, PT, mq. 64,00 - catastali mq 78 rendita Euro 89,24
Magazzino: Sez.002 - Foglio 1 particella 178 sub 6, Contrada San Savino, cat.C/2, classe 2, PT, mq. 39,00 - catastali mq 47 rendita Euro 46,33
Garage: Sez.002 - Foglio 1 particella 178 sub 7, Contrada San Savino, cat.C/6, classe 2, PT, mq. 12,00 - catastali mq 16 rendita Euro 14,25

Comune di Civitanova Marche (MC) - **Catasto dei terreni** di detto Comune di cui:

Terreno: - Foglio 1 particelle 14-19-20-56-69-74-177 ha= 8.51.67 RD=435,89 RA=448,64

PRECISAZIONI ALLA STIMA

La presente valutazione immobiliare é un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valutation Standards Commitee*), nonché secondo i Principi Contabili internazionali *(IAS/IFRS),* Basilea 2 ed il Marketing Comparison Approach (M.C.A.) – ed alla norma **UNI 11558:2014** ed alla **UNI/PdR 19:2016**. Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti e/o premianti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la stima di valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, é un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione e svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- *European Valutation Standard (EVS);*
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;*
- *Marketing Comparison Approach (M.C.A.);*
- *Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa - Italian Property Valuation Standard;*
- *Requisiti per la "valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana;*

DEFINIZIONE DELL' INCARICO

In data 21/02/2024 Il curatore fallimentare, L'Avv. **Paola Sensini** affidava al Geom. Carassai Adriano, con studio in Macerata [redacted], la redazione di un rapporto di valutazione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ubicato in Civitanova Marche (MC) – Contrada San Savino n.85 - nella disponibilità della signora [redacted] e, più precisamente:

- **Quota pari a 1/2** della piena proprietà di fabbricato rurale con terreno agricolo ed attualmente identificati, al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, di detto Comune, come segue:

CATASTO FABBRICATI Comune di	**CIVITANOVA MARCHE** – Contrada San Savino n.85
Ditta Proprietà	[redacted] – proprietaria per 1/2 [redacted] proprietaria per 1/2

Sez.	*Foglio*	*Partic.*	*Sub.*	*Cat.*	*Classe*	*Piano*	*Consist.*	*Sup. Cat.*	*Rendita (€)*
002	**1**	**178**	**2**	**A/3**	**1**	**PT-1-2**	**7,5** vani	140,0 mq	**426,08**
002	**1**	**178**	**3**	**C/6**	**1**	**PT**	**33,0** mq.	40,0 mq	**32,38**
002	**1**	**178**	**4**	**C/2**	**2**	**PT**	**34,0** mq.	44,0 mq	**47,41**
002	**1**	**178**	**5**	**C/2**	**2**	**PT**	**64,0** mq.	78,0 mq	**89,24**
002	**1**	**178**	**6**	**C/2**	**2**	**PT**	**39,0** mq.	47,0 mq	**46,33**
002	**1**	**178**	**7**	**C/6**	**2**	**PT**	**12,0** mq.	16,0 mq	**14,25**
002	***1***	***178***	***1***			***PT***	***B.C.N.C.*** *(CORTE) A TUTTI I SUBALTERNI*		

CATASTO TERRENI Comune di	**CIVITANOVA MARCHE** – Contrada San Savino n.85
Ditta Proprietà	[redacted] proprietaria per 1/2 [redacted] – proprietaria per 1/2

Foglio	***Partic.***	***Qualità (2)***	***Classe***	***Sup. cat.*** *(mq)*	***Redd. Dom.*** *(€)*	***Redd. Agr.*** *(€)*
1	**14**	AA - Seminativo AB - Bosco Misto	3 U	316 1.474	1,47 1,52	1,88 0,46
1	**19**	Seminativo	4	11.900	43,02	43,02
1	**20**	Bosco Misto	U	5.310	5,48	1,65
1	**56**	Seminativo	3	1.150	5,35	6,83
1	**69**	AA - Seminativo AB - Uliveto	3 2	8.520 4.600	39,60 17,82	50,60 22,57
1	**74**	Seminativo Arborato	2	4.880	30,24	30,24
1	**177**	Seminativo Arborato	2	47.017	291,39	291,39

L'incarico veniva espletato dal sottoscritto Geometra Carassai Adriano, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 678, con studio in Macerata in [redacted].

IL sottoscritto valutatore conferma ed attesta di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione ne di avere avuto, e di avere tutt'ora, rapporti di lavoro di altro genere.

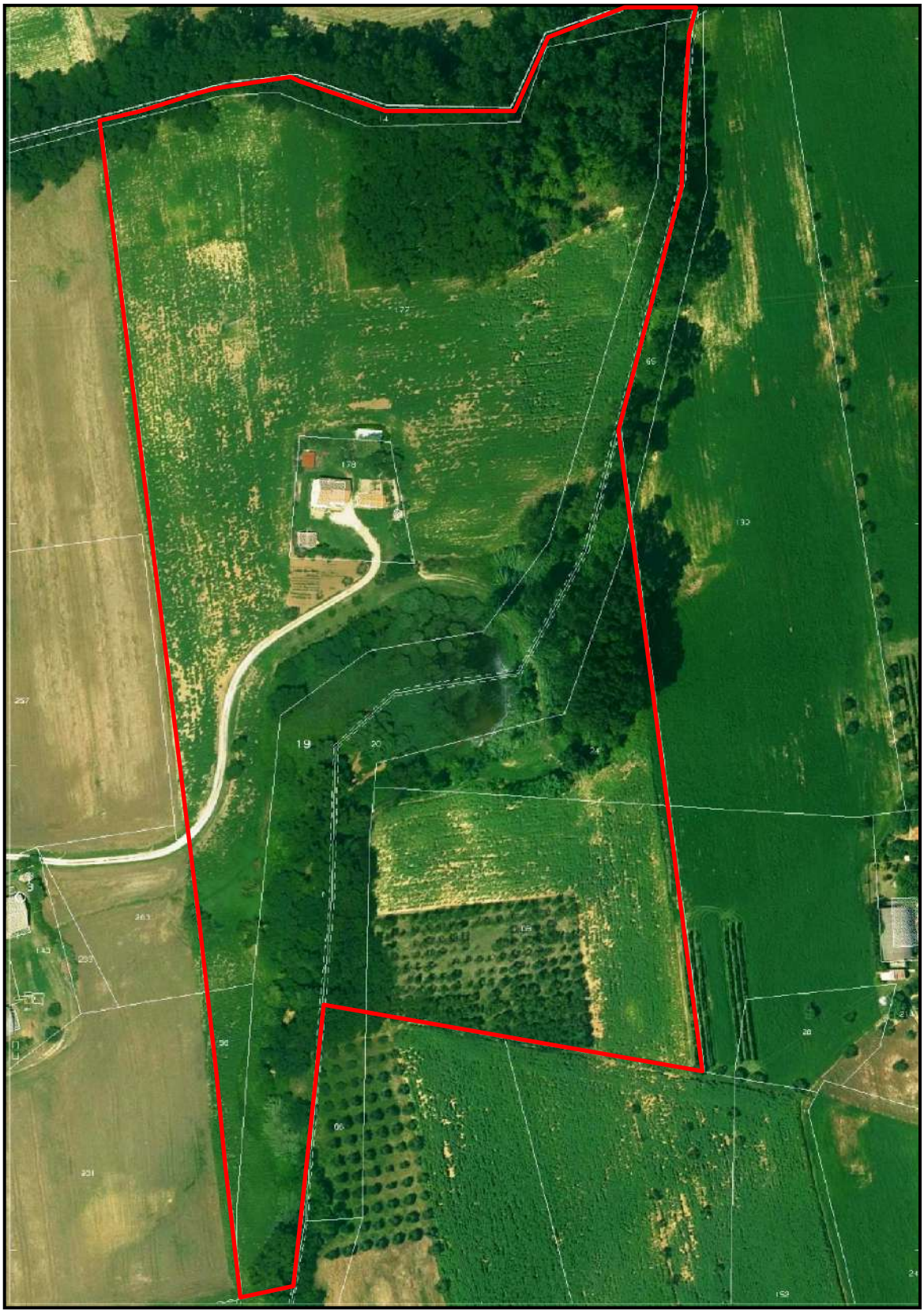
In base alle specifiche esigenze della parte committente, e su sua espressa indicazione, il valutatore e chiamato a:

- *effettuare una completa descrizione dei beni, con esatta indicazione della loro ubicazione (luogo, via e civico);*
- *accertare le condizioni dei beni;*
- *prendere atto dell'utilizzo e legittimità, ai fini urbanistici, del bene con l'indicazione delle concessioni edilizie così come fornitomi dalla committenza;*
- *acquisire la documentazione catastale;*
- *effettuare una stima del valore di mercato dei beni;*
- *utilizzare le superficie immobiliari così come rinvenibili nelle visure catastali ai sensi del D.P.R. n.138 DEL 23-03-1998 allegato "C";*

Sono stati eseguiti, altresì, anche gli opportuni accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

I beni oggetto di stima sono ubicati a Civitanova Marche (MC), Contrada San Savino



collocazione geografica della p.lla 178 e del terreno agricolo, ed oggetto di valutazione

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione e un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, e/o é in funzione, dello scopo per il quale é richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, anche in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti ed il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione é finalizzato alla determinazione del valore di mercato del bene.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima e il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali, é definito come segue:

Il valore di mercato, o per meglio dire, il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di ricerca e valutazione economica durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato:

"l'ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

"...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile é una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento.

La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...tra un acquirente..." si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama ne é intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

"...un venditore..." non brama e non é forzato alla vendita, non é disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale.
Il venditore é motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

"...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti" fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare, o speciale, relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituente di tipo speciale;

"...dopo un'adeguata attività di marketing..." significa che l'immobile é offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

"…durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente ed il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.

"…..e senza alcuna costrizione." stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.
Il valore di mercato é inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.
Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

ASSUNZIONI ED E VENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il giorno 13 Aprile 2024, il valutatore eseguiva accertamenti economico- estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.
Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emerse recenti offerte per compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Il risultato della stima, pertanto, é da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente e dai pubblici uffici e dal mercato immobiliare locale. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale é strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Nel caso in specie **non vi sono particolari condizioni limitative** e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione. L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato, il suo contesto insediativo - relativamente alla presenza di servizi pubblici - alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e cosi di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo é il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare, in generale, mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Allo stato attuale, il mercato, è in una fase di recessione o, per meglio dire, in una fase di fine recessione ed all'inizio di una fase di recupero che si dovrebbe concretizzare, in base alle analisi di mercato, non prima del 2026-2028.

DATI GENERALI E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima sono composti da un fabbricato rurale, da accessori rurali e da terreno agricolo formanti, nel loro insieme, un fondo rustico perfettamente accorpato in cui gli edifici sono posti centralmente rispetto al terreno circostante.

La zona urbanistica in cui insistono gli immobili è di tipo "agricola" e, più precisamente, è individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Civitanova Marche (MC) come "Zona Agricola E – sigle "E3" e "E9" e zona "F" cosi come meglio descritte ne capitolo successivo.

FABBRICATO RURALE ED ACCESSORI: Il fabbricato è situato nel Comune di Civitanova Marche (MC), in Contrada San Savino in una zona agricola posta a nord di detto Comune ed a confine con il Comune di Montecosaro (MC)

Al complesso immobiliare si accede per mezzo di una strada poderale di natura privata, a fondo naturale, con accesso diretto dalla strada Comunale di San Savino.

Alla vista si presenta in buono stato, con breccia costipata per tutta l'estensione ad eccezione di alcune irregolarità in alcune parti.

Il fabbricato principale si eleva per due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto/soffitta, avente - quest'ultimo – altezze interne molto basse.

Struttura portante in muratura di mattoni, solai di piano e di copertura in latero-cemento, tetto a doppia falda con rifinitura in tegole, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Infissi di porte e finestre al piano terra in parte in legno ed in parte in alluminio verniciato, finestre al piano primo in legno verniciato e privi di oscuramento.
Internamente l'abitazione (p.lla 178 sub.2), raggiungibile da scala esterna, si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, 5 stanze ed un bagno.
Per mezzo di una botola si accede al sottotetto avente altezze di colmo differenti a causa di parte della copertura posta a quote differenti.

L'unità immobiliare residenziale (abitazione), rivela le seguenti rifiniture:
- pavimenti, in prevalenza, in piastrelle di monocottura, graniglia e/o similari;
- intonacatura e tinteggiature sulle pareti interne ed esterne;
- impianto elettrico esistente ma risalente all' epoca della costruzione;
- presenza di una camino a legna;
- bagno con rifiniture di tipo commerciale di vecchia realizzazione;
- infissi in legno verniciati ma in pessime condizioni di manutenzione;
- finestre prive di oscuramento;
- scala esterna di accesso un muratura;

Gli accessori sono diversi tra loro per forma e posizione e, più precisamente:
- **II sub.3** è costituito da accessorio rurale di forma rettangolare allungata posto ad est del fabbricato principale ed era destinato, come lo è tutt'ora, all'allevamento e ricovero di animali da cortile, oltre alla presenza anche di un vecchio forno.
Le rifiniture sono datate, rifinite grossolanamente e riconducibili al periodo della costruzione.

- **II sub.4** è un locale del piano terra, posto sulla parte ad ovest del piano terra del fabbricato principale, e destinato al rimessaggio di attrezzi agricoli ed è dotato di due accessi su due fronti.
Le rifiniture interne sono state recentemente migliorate con sostituzione della pavimentazione, degli infissi e degli intonaci e tinteggiature interne.

- **II sub.5** occupa la restante parte del piano terra del fabbricato principale, era destinato a stalla mentre oggi è destinato a magazzino.
Le rifiniture sono datate, rifinite grossolanamente e riconducibili al periodo della costruzione.

- II sub.6 è costituito da due accessori di cui, uno è il silos cilindrico tipo dei fondi rustici mentre, l'altro, è una porzione del fabbricato posto sulla corte pertinenziale nella parte sud-ovest della stessa. Quest'ultimo accessorio, di forma rettangolare con tetto a due falde, evidenzia una struttura portante in muratura di tufo lasciata a vista. Le rifiniture sono scarse compresi gli infissi.

- II sub.7 è costituito dalla restante porzione del fabbricato in tufo ed è destinato a garage con rifiniture identiche al locale magazzino adiacente.

Le rifiniture esterne del fabbricato sono, alla vista, in mediocri condizioni di manutenzione come sono in mediocri condizioni anche tutti gli accessori.
In particolare occorre porre attenzione sul solaio di interpiano, tra piano terra e prima, che versa in pessimo stato di manutenzione con evidenti parti di "sfondellamento" che - se non si interviene nel breve periodo – può creare pregiudizio per la stabilità del solaio.

Inoltre le pareti del piano primo evidenziano, in più punti, lesioni sulle pareti interne oltre a estese infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura.

La superficie, per la singola unità immobiliari, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, è la seguente:

- Sez.002 - Fg.1 - P.lla 178 sub. 2 – Cat. A/3 – Abitazione al piano primo = mq. 140,00

- Sez.002 - Fg.1 - P.lla 178 sub. 3 – Cat. C/6 – Garage al piano terra = mq. 40,00

- Sez.002 - Fg.1 - P.lla 178 sub. 4 – Cat. C/2 – Magazzino al piano terra = mq. 44,00

- Sez.002 - Fg.1 - P.lla 178 sub. 5 – Cat. C/2 – Magazzino al piano terra = mq. 78,00

- Sez.002 - Fg.1 - P.lla 178 sub. 6 – Cat. C/2 – Magazzino al piano terra = mq. 47,00

- Sez.002 - Fg.1 - P.lla 178 sub. 7 – Cat. C/6 – Garage al piano terra = mq. 16,00

TERRENO AGRICOLO: Il terreno agricolo, come indicato nell'atto pubblico di acquisizione della quota di 1/2, si estende per 85.167 mq. (ettari 8.51.67) e si sviluppa attorno al fabbricato rurale ed agli accessori.

Si presenta con una media acclività, che si accentua in direzione sud (verso la collina a monte), e con uno sviluppo lievemente "gibboso" e, cioè, con un andamento ondulato con dossi e convessità.

Il terreno è di buon impasto, privo di movimenti franosi in atto e di ristagni di acque, ed è adatto a varie colture agricole con preferenze ai seminativi cerealicoli e medicaio.

Il terreno agricolo è in parte occupato da alberature ripariali e boschive estese lungo i fossi ed i corsi d'acqua a valle.

Nella parte a monte vie è anche un impianto ad uliveto esteso per circa 4.600 mq. oltre a isolati alberi da frutto limitrofe alla corte pertinenziale del fabbricato rurale.

Al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto per la parte destinata a seminativo.

NORME URBANISTICHE

I fabbricati e le aree ricadono all'interno del P.R.G. del Comune di Civitanova Marche come segue:

Zone Omogenee - E3 -zone destinate ad usi agricoli **-** Sistemi e subsistemi **V2-valli esterne**
Pericolosità geologiche - C-Aree a pericolosità geologica media - (art. 3.1.2.1, 3.1.2.4 delle NTA
Tipologia di intervento - 3-Zone agricole produttive
Rischio Frana **- F R1**-Aree a rischio frana - rischio moderato (R1)

Zone Omogenee
F3 -zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
Sistemi e subsistemi - **V7**-connessioni territoriali esterne
Rischio esondazione -**RISCHIO_ESO**-Area soggetta rischio di esondazione (art. 3.1.4.9 delle NTA)
Tipologia di intervento - 3-Grandi parchi liberi (Castellano, aree agricole litoranee, enclaves, Chienti, zone umide)
Fiumi - FIUMI-Corsi d'acqua - (art. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle NTA)

Zone Omogenee - E9 -zone destinate ad usi agricoli
Sistemi e subsistemi - V2-valli esterne
Tipologia di intervento - 9-Zone agricole di riqualificazione ambientale

Alla data della presente relazione estimativa non è stato possibile accedere, a causa del breve tempo richiesto al C.T.U. per la stima, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova Marche per l'esame del fascicolo edilizio.
Pertanto la perizia viene eseguita con il presupposto del possesso, da parte della proprietà, della conformità edilizio-urbanistica e successivamente, se richiesto, si procederà alla verifica e sarà modificata la presente relazione nel caso evidenti, ed insanabili difformi edilizie.

Dalla lettura degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare di Macerata, si evidenziano – e riportano – alcuni elementi urbanistici inseriti negli atti pubblici, come segue:

"L'immobile in Civitanova Marche fanno parte di un fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967 e successivamente è stata presentata al Comune di Civitanova Marche una D.I.A. in data 6 giugno 2003 prot. n. 21126;"

Le planimetrie catastali consegnate hanno evidenziato, durante le operazioni di sopralluogo, differenti difformità tra lo stato attuale e quello rappresentato nelle planimetrie catastali.
Dette difformità dovranno essere sanate prima dell'alienazione delle due unità immobiliari previo accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova Marche per definire modi e costi dell'operazione di sanatoria, in conformità alla normativa vigente.

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato é stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato *(market comparison approach)*, il metodo finanziario *(income approach)* e il metodo dei costi *(cost approach).*
Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al *"valore più probabile"* dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto **"metodo del confronto di mercato *(Market Comparison Approach – MCA)*"** - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed i beni in esame.
Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare é il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, reperibili sul mercato immobiliare.
Sostanzialmente il MCA e una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.
Per applicare il 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 quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Si ricorda che la superficie ***commerciale e/o convenzionale***, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi.

DATI METRICI DEI BENI DI: [redacted]

a) Abitazione P1-2: Sez.001 (**Fg.1 - p.lla 178 sub.2) -** mq. 140,00 di superficie ragguagliata
b) Garage PT: Sez.001 (**Fg.1 - p.lla 178 sub.3) -** mq. 10,00 di superficie ragguagliata
c) Magazzino PT: Sez.001 (**Fg.1 - p.lla 178 sub.4) -** mq. 22,00 di superficie ragguagliata
d) Magazzino PT: Sez.001 (**Fg.1 - p.lla 178 sub.5) -** mq. 39,00 di superficie ragguagliata
e) Magazzino PT: Sez.001 (**Fg.1 - p.lla 178 sub.6) -** mq. 11,75 di superficie ragguagliata
e) Magazzino PT: Sez.001 (**Fg.1 - p.lla 178 sub.7) -** mq. 8,0 di superficie ragguagliata

RICERCA DEI COMPARABILI – SEGMENTO DI MERCATO PER ABITAZIONI

COMPARATIVO 1

Rustico - Casale in Vendita - Contrada San Savino 62012, Civitanova Marche (MC)
Zone: **Civitanova Alta - € 229.000**




Locali: 5 Bagni: 2 Superficie: 130 m²
Riscaldamento: Autonomo Cucina: Abitabile Balcone: Sì Totale piani: 2 Posti Auto: 1 Giardino: Privato
Stato: Buono / Abitabile Arredamento: Non Arredato

COMPARATIVO 2

Casa indipendente in Vendita - Contrada San Savino 6/B 62012, Civitanova Marche (MC)
Zone: **Civitanova Alta - € 300.000**




Locali: >5 Bagni: 3 Superficie: 245 m²
Riscaldamento: Autonomo Cucina: Abitabile Totale piani: 2
Posti Auto: 3 Giardino: Privato Stato: Da ristrutturare

COMPARATIVO 3

Rustico - Casale in Vendita - Civitanova Marche (MC)
Zone: **Civitanova Alta - € 190.000**





Locali: >5 Bagni: 2 Superficie: 190 m²
Riscaldamento: Autonomo Cucina: Abitabile Balcone: Sì
Piano: Piano terra Totale piani: 3 Posti Auto: 4
Giardino: Privato Stato: Da ristrutturare Arredamento: Non Arredato

STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)

IMMOBILI IN CONTRADA SAN SAVINO N.85 – P.LLA 178

TABELLA DEI DATI –

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	San Savino	San Savino	Civitanova Marche	San Savino
Distanza dal soggetto di stima	800	900	1200	----------
Destinazione immobile	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Prezzo rilevato	229.000,00	300.000,00	190.000,00	Euro
Tipologia di rilevamento	Offerta	Offerta	Offerta	----------
Data (mesi dal rilevamento)	10	10	14	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	11,80%	11,80%	11,80%	%
Prezzo adottato	201.978,00	264.600,00	167.580,00	Euro
Superficie principale ragguagliata	**130,00**	**245,00**	**190,00**	**230,75**
Superficie autorimesse e accessori	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**138,00**
Superficie accessori	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**47,00**
Superficie cantine/magazzini	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**40,00**

Posto auto	1	3	4	3
Livello di piano (PT=0)	1	1	1	1
Servizi Igienici	2	3	2	1
Manutenzione (1-2-3-4-5) 1=scadente 2=trascurato 3=normale 4=buono 5=ottimo	5	4	3	2

Comparabile 1:	sup. comm.le=	130,00	Prezzo marginale	€. 1.553,68		
Comparabile 2:	sup. comm.le=	245,00	Prezzo marginale	€. 1.080,00	Prezzo marginale assunto	€.882,00
Comparabile 3:	sup. comm.le=	190,00	Prezzo marginale	€. 882,00		
Soggetto di stima	sup. comm.le=	230,75				

INDICI MERCANTILI

Indice e informazioni	Dati
Rivalutazione annuale	-1,00%
Autorimessa	0,50
Livello di Piano – saggio di incremento (%)	1,00%
Servizi Igienici - costo a nuovo	7.000,00
Vetustà servizi igienici	35
Vita utile servizio igienico	35
Manutenzione – costo ogni passaggio di stato	45.000,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	291,67	220,50	139,65
Superficie principale/ragguagliata	882,00	882,00	882,00
Cantine/magazzino	220,50	220,50	220,50
Accessori	220,50	220,50	220,50
Autorimessa/magazzini depositi	441,00	441,00	441,00
Posti auto	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.019,78	2.646,00	1.675,80
Manutenzione	45.000,00	45.000,00	45.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	201.978,000	264.600,00	167.580,00
Data	-1.683,15	-2.205,00	-1.955,10
Superficie principale/ragguagliata	8.820,00	-92.610,00	-44.100,00
Cantine/magazzino	8.820,00	8.820,00	8.820,00
Accessori	10.363,50	10.363,50	10.363,50
Autorimessa	60.858,00	60.858,00	60.858,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-135.000,00	-90.000,00	-45.000,00
Prezzo corretto (€.)	**160.156,35**	**159.826,50**	**153.566,40**

Prezzo corretto medio (€.)	157.850,00

Errore medio % sui prezzi corretti *(divergenza % assoluta)*	**4,29%**	*Errore < 10% accettabile*

VALORE DELLA QUOTA DI SPETTANZA DI: [redacted] per i fabbricati

Il rapporto di valutazione considera il valore di mercato della **quota di 1/2 di proprietà**, secondo il sistema MCA, per i fabbricati, è il seguente:

1) – Sez.001 **Fg.1 - P.lla 250 sub.2** (Abitazione) – pari ad **€. 47.885,16** *proprietà di 1/2*

2) – Sez.001 **Fg.1 - P.lla 250 sub.3** (Garage) – pari ad **€. 3.420,38** *proprietà di 1/2*

3) – Sez.001 **Fg.1 - P.lla 250 sub.4** (Magazzino) – pari ad **€. 7.524,81** *proprietà di 1/2*

4) – Sez.001 **Fg.1 - P.lla 250 sub.5** (Magazzino) – pari ad **€. 13.339,43** *proprietà di 1/2*

5) – Sez.001 **Fg.1 - P.lla 250 sub.6** (Magazzino) – pari ad **€. 4.018,93** *proprietà di 1/2*

6) – Sez.001 **Fg.1 - P.lla 250 sub.7** (Garage) – pari ad **€. 2.736,29** *proprietà di 1/2*

Il tutto per un Totale della quota di 1/2 dei fabbricati pari ad Euro 78.925,00

In considerazione dell'incertezza della regolarità urbanistica ed amministrativa, si procederà alla Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla stima, per i soli fabbricati, per cui avremo:

*(Euro 78.925,00 x **-10%**)= Euro 71.032,50* - Arrotondato ad **Euro 71.000,00**

VALORE STIMATO ARROTONDATO PER QUOTA DI 1/2 ……..€. 71.000,00

DATI METRICI DEI BENI DI: [redacted]

a) Terreno agricolo **Fg.1 p.lle 14-19-20-56-69-74-177** di ha= 8.51.67

RICERCA DEI COMPARABILI – SEGMENTO DI MERCATO PER TERRENI AGRICOLI

COMPARATIVO 1

Terreno agricolo in Vendita - Civitanova Marche (MC)
Zone: **Civitanova Alta - € 60.000**





Superficie: 20000 m²
Descrizione: A due passi dal centro storico di Civitanova Alta, proponiamo in vendita terreno agricolo di conformazione collinare,con splendida vista panoramica.

COMPARATIVO 2

Terreno agricolo in Vendita - Contrada Castelletta, Civitanova Marche (MC)
Zone: Civitanova Nord, San Gabriele, Fontespina - € 110.000



Superficie: 30000 m²
Descrizione: terreno agricolo nella zona di Civitanova Marche. Questo terreno ha una superficie totale di 30.000 mq con un ottima esposizione vista mare, situato a soli 4 km dal centro di Civitanova.

COMPARATIVO 3

Terreno agricolo in Vendita - Contrada Mornano, Civitanova Marche (MC)
Zone: **Civitanova Alta - € 90.000**





Proprietà Terreno: seminativo - vigneto
Descrizione: Terreno di mq 45980 con ottima esposizione, identificato catastalmente per la maggior parte seminativo, ma anche in parte come vigneto. nella proprietà è presente un pozzo.

STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)
TERRENO IN CONTRADA SAN SAVINO – P.LLE 14-19-20-56-69-74-177

TABELLA DEI DATI –

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Civitanova Alta	Loc. Castelletta	Loc. Mornano	San Savino
Distanza dal soggetto di stima	1200	1600	1400	----------
Destinazione immobile	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo
Prezzo rilevato	60.000,00	110.000,00	90.000,00	Euro
Tipologia di rilevamento	Offerta	Offerta	Offerta	----------
Data (mesi dal rilevamento)	2	2	10	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	11,80%	11,80%	11,80%	%
Prezzo adottato	52.920,00	97.020,00	79.380,00	Euro
Superficie principale ragguagliata	**20.000**	**30.000**	**45.980**	**85.167**

Livello di piano (PT=0)	0	0	0	0
Accessibilità	0	0	0	0
Manutenzione (1-2-3-4-5) 1=scadente 2=trascurato 3=normale 4=buono 5=ottimo	4	5	3	5
Zona	0	1	0	0

Comparabile 1:	sup. comm.le=	20.000	Prezzo marginale	€. 2,65		
Comparabile 2:	sup. comm.le=	30.000	Prezzo marginale	€. 3,23	Prezzo marginale assunto	€.1,73
Comparabile 3:	sup. comm.le=	45.980	Prezzo marginale	€. 1,73		
Soggetto di stima	sup. comm.le=	85.167				

INDICI MERCANTILI

Indice e informazioni	Dati
Rivalutazione annuale	1,00%
Livello di Piano – saggio di incremento (%)	1,00%
Accessibilità	5%
Manutenzione – costo ogni passaggio di stato	15.000,00
Zona	10%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-44,10	-80,85	-66,15
Livello di piano	529,20	970,20	793,80
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	5.292,00	9.702,00	7.938,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	52.920,00	97.020,00	79.380,00
Data	88,20	161,70	661,50
Superficie principale/ragguagliata	112.504,49	95.240,46	67.652,55
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	0,00	30.000,00
Zona	0,00	-9702,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**180.512,69**	**182.720,016**	**177.694,05**

Prezzo corretto medio (€.)	180.309,00 *(pari ad Euro 2,12 mq.)*

Errore medio % sui prezzi corretti *(divergenza % assoluta)*	**2,83%**	*Errore < 10% accettabile*

VALORE DELLA QUOTA DI SPETTANZA DI: [redacted] per il terreno agricolo

Il rapporto di valutazione considera il valore di mercato della **quota di 1/2 di proprietà**, secondo il sistema MCA, per il terreno agricolo, è il seguente:

1) Terreno agricolo **Fg.1 p.lle 14-19-20-56-69-74-177** di ha= 8.51.67

Il tutto per un Totale della quota di 1/2 dei fabbricati pari ad Euro 90.154,50

Pertanto il valore di stima dell'immobile di proprietà di [redacted], per la quota di 1/2, è pari a:

Euro 90.154,50 arrotondato ad Euro 90.000,00

VALORE STIMATO ARROTONDATO PER QUOTA DI 1/2 ……..€. 90.000,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Di seguito il riepilogo dei valori di stima ed esposizione del totale della quota di 1/2 in proprietà a [redacted] il tutto come segue:

a) Valore dei fabbricati ……Euro 71.000,00
b) Valore del terreno agricolo……..Euro 90.000,00

Il tutto per un totale della quota di 1/2 pari a **Euro 161.000,00** *(centosessantunomila/00)*

In chiusura ritengo, con la presente Relazione Peritale di 17 pagine *(dciassette pagine)*, di aver esattamente adempiuto l'incarico ricevuto.

Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Macerata li, 02 Maggio 2024

[redacted]

Il CTU
ADRIANO CARASSAI