

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

FALLIMENTO n.31/2016 di R.G.

CURATORE: Dott.ssa PAOLA ROSSI - G.D.: Dott.ssa TINESSA TIZIANA



➤ DESCRIZIONE:

Perizia di stima relativa alla rivalutazione del patrimonio immobiliare a seguito sanatorie edilizie e completamento lavori.

Beni di proprietà della ditta: " [REDACTED] "

➤ RICHIEDENTE:

"Dott.ssa **Paola Rossi** nella qualifica di curatore del fallimento "

➤ VALUTATORE:

Geom. Carassai Adriano con studio a Macerata, via Contini n.60

Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata n° 678

Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata n° 54

Tecnico competente in Acustica Ambientale

Tecnico competente in Sicurezza del Lavoro nel Settore Edile

Tecnico in Materia di Edifici ad alte prestazioni Energetiche Dir. EUR 2002/91

Tecnico in materia di Termografia negli edifici Civili ed Industriali

Tecnico abilitato MEDIATORE CONCILIATORE PROFESSIONISTA –D.M. 18-10-2010 n.180

Tecnico abilitato All'International Valuation Standards - Basilea II

Tecnico abilitato Al Marketing Comparison Approach MCA – la due diligence imm.

Posta elettronica certificata accreditata presso il ministero: adriano.carassai@geopec.it

PREMESSA

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 Valuation Standards Committee*), nonché secondo i Principi Contabili internazionali (*IAS/IFRS*), Basilea 2 ed il Marketing Comparison Approach (MCA) – la due diligence immobiliari.

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

- *European Valuation Standard (EVS)*;
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007*;
- *Marketing Comparison Approach (MCA)*;
- *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

La Dott.ssa Paola Rossi, in qualità di curatore del fallimento **n.31/2016**, inviava in data 11-11-2017 al Giudice Delegato - Dott.ssa Tinessa Tiziana - la richiesta per la nomina di apposito C.T.U. al fine di poter procedere alla richiesta di sanatorie edilizie, nonché aggiornamento della stima degli immobili siti in Montecassiano (MC) in località Sant'Egidio n.32.

Il curatore fallimentare proponeva il Geom. Carassai Adriano, nato a Pollenza il 09 Luglio 1958, Geometra iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, del Tribunale di Macerata n.54, con Studio Professionale in Macerata via Contini n.60, dal momento che lo stesso aveva già effettuato sopralluoghi, misurazioni e relazioni sull'immobile sopra riportato in data 15-06-2016.

Il Giudice Delegato, autorizzava la nomina in pari data e, cioè, il 11-11-2017.

In data 04-04-2019 il Giudice delegato, Dott.ssa Tinessa Tiziana, sollecitava il deposito della perizia di stima degli immobili entro il 30-06-2019, sollecito comunicato a mezzo PEC in data 04-05-2019.

L'incarico è finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato di due fabbricati siti in Montecassiano, in località Sant'Egidio n.32, nonché alla predisposizione ed invio delle sanatoria edilizie e completamento lavori.

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

In base alle specifiche esigenze della parte committente, e su espressa indicazione del curatore del fallimento, il valutatore è chiamato a:

- *effettuare la descrizione dei beni, con indicazione del 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 indicate nella mia precedente perizia di C.T.U.;*
- *acquisire la documentazione catastale;*
- *effettuare una stima del valore di mercato dei beni comprensivo, delle aggiunte e detrazioni, determinate dalle sanatorie edilizie;;*
- *utilizzare le superfici immobiliari così come fornitomi dalla committenza;*

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' - DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in MONTECASSIANO, Loc. Sant'Egidio n.32



 collocazione geografica del bene oggetto di valutazione

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI Comune di	MONTECASSIANO – Loc. Sant'Egidio n. 32 <i>(in catasto è ancora indicato con: Loc. Piane di Potenza)</i>
Ditta - Proprietà	[REDACTED] - Proprietaria per 1/1

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	38	78	3	C/1	3	PT-1	104,0 mq	118,00 mq	1.623,83
	38	78	5	C/3	3	PT-1	423,0 mq	417,0 mq.	655,38
	38	78	6	C/3	3	PT	75,0 mq	79,0 mq.	116,20
	38	78	9	D/7		PT-1			1.577,00
	38	78	7			PT-1	B.C.N.C. a tutti i sub. (corte)		

Confini

L'immobile confina a :

Nord con:

Sud con: Canale artificiale "vallato" di proprietà Comune di Montecassiano

Est con: Proprietà

Ovest con: Strada pubblica

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, e/o è in funzione, dello scopo per il quale è 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 è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto in cui si trova.

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 e, cioè, dalla somma del valore di mercato attuale a cui aggiungere, e/o togliere, le spese relative alle sanatorie edilizie ed ai lavori di completamento sull'immobile n. 2.

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima e il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali, è 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, in questo caso e la curatela fallimentare, 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 è 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 né è 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 è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Nel nostro caso il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile con il solo fine di soddisfare i creditori;

"...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 sostitutivo di tipo speciale;

"...dopo un'adeguata attività di analisi di mercato..." significa che l'immobile è 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 delle attività giudiziarie, 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 è 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 EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il giorno 14 ed 18 Giugno 2019, 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, è 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 dagli esiti delle aste immobiliari.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente, da quelli ricavati dall'esame degli immobili e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi sopra indicati e messi a disposizione al perito.

Nel nostro caso, è da precisare, che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti, ad eccezione delle sanatorie edilizie ed il completamento dei lavori, 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 così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo è 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, nel 2025.

DATI GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare è un fabbricato extraresidenziale che è così composto:

- *Un primo fabbricato elevato per un solo piano fuori terra di vecchia realizzazione;*
- *Un secondo fabbricato elevato per due piani fuori terra di recente edificazione;*

Il complesso edilizio, come sopra descritto, è composto da un ex capannone agricolo di un solo piano fuori terra a cui è stato aggiunto - in epoca recente - un piccolo ampliamento ubicato nello spigolo sud-est ed oggetto di una precedente sanatoria edilizia.

Nella parte est del fabbricato, nel 2010 è stato demolito un precedente accessorio e, al suo posto, è stato edificato un nuovo fabbricato quale prosecuzione del fabbricato esistente senza soluzione di continuità.

L'intero complesso immobiliare, attualmente composto da laboratorio, uffici, negozio e locali di deposito, è dotato anche di una corte pertinenziale di uso comune, catastalmente individuata con la p.lla 78 sub. 7, ed il tutto sito in Montecassiano in località S. Egidio n. 32.

E' posizionato nella parte sud del territorio comunale, nella frazione di S. Egidio, in una zona produttiva di completamento posta a destra della strada provinciale n.77 ed a confine con il canale artificiale denominato "Vallato", di proprietà del Comune di Montecassiano.

L'area ricade, come appena segnalato, all'interno di una zona produttiva di completamento, (già zona rurale), di facile raggiungimento dalla strada provinciale - da cui dista circa 200 mt. - attraverso una piccola strada vicinale pubblica che, proseguendo, collega anche altre proprietà terze.

IL PRIMO FABBRICATO è stato edificato nel 1973, come un "capannone agricolo prefabbricato", per poi essere modificato negli anni successivi con una ampliamento volumetrico ed il cambio della destinazione originaria da "capannone agricolo" in artigianale ed - in parte - in negozio.

L'intero complesso edilizio si presenta, geometricamente, di forma rettangolare ed è composto da due fabbricati adiacenti, posti "sfalsati" di pochi metri, ai quali è stata aggregata una tettoia chiusa nella parte sud-est e sanata con condono edilizio di cui alla Legge n. 47/85.

La struttura portante è in prefabbricato in "ferro" con pilastri a doppio "T" e travi reticolari per la copertura a doppia falda, pareti esterne tamponate con blocchi di tufo lasciati a vista, infissi di finestre in ferro e vetro, per la zona produttiva, ed in legno per la zona uffici.

Accessi carrabili costituiti da ampie porte scorrevoli in ferro rivestite, in parte in lamiera verniciata, ed in parte in vetro.

Il fabbricato, nell'insieme, è composto da più unità immobiliari catastalmente censite al Fg.38 - p.lla 78 - subalterni 3-5-6.

- L'unità immobiliare censita con il **subalterno 5**, è composto da locali ufficio, servizi igienici, tre laboratori ed un soppalco posto al di sopra degli uffici e dei servizi igienici. Pavimenti in piastrelle di monocottura per gli uffici ed i servizi igienici, in cemento per i restanti spazi, pareti intonacate e tinteggiate per gli uffici e muratura a vista per i restanti locali. Il locale sottotetto, posto al di sopra degli uffici, presenta pareti in muratura a vista e pavimento in cemento, mentre il locale posto sopra i servizi igienici, presenta pavimenti in monocottura e pareti intonacate e tinteggiate. Impianto di riscaldamento non presente mentre è presente caldaia per la sola produzione di acqua calda ed impianto elettrico sottotraccia per i locali ufficio.

- L'unità immobiliare censita con il **subalterno 3**, è composto da locali negozio ed ufficio oltre ad un locale deposito posto al piano primo.

Pavimenti in piastrelle di gres ceramicato di colore rosso, pareti intonacate e tinteggiate, sia per il locale principale che per i due locali accessori.

Impianto di riscaldamento non presente mentre è presente la caldaia per la sola produzione di acqua calda ed impianto elettrico sottotraccia per i locali ufficio.

- L'unità immobiliare censita con il **subalterno 6**, è composta da un unico locale di forma quadrangolare - adibito a laboratorio - con ampio accesso esterno, tetto a falda unica, pareti in blocchi di cemento a vista, infissi in ferro e vetro e pavimento in cemento.

L'impianto elettrico è di tipo minimale e l'impianto di riscaldamento è assente,

IL SECONDO FABBRICATO ha la struttura portante di tipo prefabbricato, realizzata in C.A.V., con solai alveolari e copertura piana con impermeabilizzazione con guaina bituminosa.

Pareti esterne lisce e tinteggiate, infissi di finestre in alluminio verniciato, porte carrabile in ferro e laminato.

Detta unità immobiliare, individuata catastalmente con il **subalterno 9**, è composta da locali magazzino e deposito, distribuiti su due piani, piano terra e piano primo, collegati internamente da una scala in ferro e da un vano montacarichi e/o piattaforma elevatrice a vista senza muri di delimitazione e chiusura.

Al piano terra si accede per mezzo di due ampie porte carrabili e da un ingresso pedonale, l'interno è formato da un unico locale con un servizio igienico, **presente nel progetto, ma mai realizzato**, pareti in CAV in parte tinteggiate ed in parte a vista, pavimenti in cemento per il locale di deposito al piano terra e primo, impianto di riscaldamento assente ed impianto elettrico su canalina esterna.

Porte interne in legno, infissi di finestra in alluminio verniciato a fuoco e porte carrabili in laminato e ferro.

Esternamente era stata anche prevista, nel progetto approvato dal Comune di Montecassiano, una pensilina di collegamento tra il nuovo ed il vecchio fabbricato al fine rendere - i due immobili - come un unico fabbricato annullando le norme sulle distanze minime tra fabbricati.

Anche in questo caso la **pensilina di collegamento non è mai stata realizzata**

NORME URBANISTICHE

Il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di procedere, oltre alla verifica delle norme urbanistiche, anche alla predisposizione e consegna al Comune di Montecassiano, delle sanatorie edilizie per i due fabbricati e – quindi – la stima degli immobili tiene conto del fatto che, così come indicato nella mia precedente perizia di C.T.U. del 20016, gli immobili erano stati definiti irregolari, avendo riscontrato difformità come di seguito descritte e come da allegata relazione descrittiva alla presente perizia:

Relativamente al **fabbricato n.1**, le discordanze sono riferibili ai locali uffici, ed ai locali adiacenti destinati ai servizi, nonché alla scala di accesso ai locali del piano primo. Inoltre tutto il fabbricato è privo di agibilità soprattutto per la parte interessata dal condono edilizio con aumento di volumetria.

Per sanare le difformità sul fabbricato n. 1, è stato predisposta la sanatoria edilizia, ai sensi del D.P.R. 380/2001, e tutto il progetto è stato inviato al Comune di Montecassiano ed assunto al n. 000215/2019, posizione 000853, del 25-06-2019.

Non essendo stato possibile sanare il solaio, eseguito abusivamente, per cui è stato necessario prevedere - nella sanatoria inoltrata al Comune - la demolizione del solaio e della scala ai fini del ripristino dello stato autorizzato precedentemente.

La richiesta di concessione in sanatoria, presentata in Comune ha, per oggetto: **“Permesso di costruire in sanatoria per opere interne senza aumento di volume e/o superficie – demolizione solaio non autorizzato”**

Come precedentemente indicato, sia dal sottoscritto C.T.U. che dal curatore fallimentare, le spese di perfezionamento della richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria e di tutti gli atti successivi – ivi compresa la richiesta di agibilità ed il nuovo accatastamento – fanno a carico dell’aggiudicatario del fabbricato.

Relativamente al **fabbricato n.2**, le difformità sono più rilevanti dal momento che è stata presentata l’agibilità, con dichiarazione di fine lavori, per lavori mai eseguiti e che – questi - erano necessari ed indispensabili per ottenere la conformità del fabbricato.

Senza questi lavori, (la cui assenza è stata accertata durante il sopralluogo), il fabbricato non solo non rispetta il progetto depositato ed autorizzato dal comune di Montecassiano ma, non rispetta neppure le distanze minime tra fabbricati e pareti finestrate (come da norma di legge) e – pertanto – non poteva ne essere data la fine lavori, ne presentare l’agibilità.

Per sanare le difformità sul fabbricato n.2, è stata predisposta la sanatoria edilizia, ai sensi del D.P.R. 380/2001, e tutto il progetto è stato inviato al Comune di Montecassiano ed assunto al n. 000216/2019, posizione 000853, del 25-06-2019.

La richiesta di concessione in sanatoria, presentata in Comune ha, per oggetto: **"Permesso di costruire in sanatoria per completamento opere interne e tettoia esterna"**

Anche in questo caso le spese per il completamento delle opere, ed il perfezionamento della pratica edilizia, compresa la richiesta della nuova agibilità a fine lavori e accatastamento, saranno a carico dell'aggiudicatario del fabbricato.

Nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Montecassiano, l'area in oggetto, è individuata come **"ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO - DB"** di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è posta, altresì, all'interna del vincolo dei *"corsi d'acqua"* di cui all'art. 41 delle N.T.A.;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è 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 il bene in esame.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, reperibili sul mercato immobiliare.

Sostanzialmente il MCA è 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 complessiva è rappresentata nell'effettiva consistenza, definita in metri quadrati di superficie lorda. 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.

STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO N. 1

Il fabbricato allo stato attuale, e come sopra individuato e come già descritto nella mia precedente relazione del 2016, sviluppa le seguenti superfici:

- P.IIa 78 sub. 3 – superficie mq. 118,00
- P.IIa 78 sub. 5 – superficie mq. 417,00
- P.IIa 78 sub. 6 – superficie mq. 79,00

Il tutto per un totale di mq. 614,00 che, moltiplicato per un valore di €= 380,00 il metroquadrato, avremo:

(mq. 614,00 x €/mq. 380,00)= **€. 233.320,00** (Valore di stima del solo fabbricato)

A detto importo andranno aggiunte le spese fin qui sostenute per la predisposizione e l'invio al Comune di Montecassiano della richiesta di "sanatoria edilizia" che viene indicata in **€= 2.632,50**, per spese tecniche, ed **€= 1.500,00** – calcolate in via presuntiva e salvo maggiori costi richiesti dal Comune – per il solo rilascio del "Permesso di Costruire in Sanatoria".

I costi di demolizione del solaio, invece, saranno portati in detrazione sul valore del fabbricato, costi che vengono quantificati in via equitativa e semplificativa - e senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura fallimentare per eventuali maggiori costi, e/o lavorazioni, come di seguito descritte:

- Demolizione solaio compreso ponteggi di sicurezza..... €= 3.800,00
- Rifacimento controsoffitto in cartongesso e tinteggiatura.....€= 2.200,00
- Fornitura e posa in opera di scala retrattile a soffitto
(a scomparsa) per raggiungere il vecchio locale sottotetto€= 450,00

E così per un totale di €= 6.450,00 a cui aggiungere le spese tecniche per le ulteriori autorizzazioni, direzione lavori, accatastamento ed agibilità, che ammontano – anche in questo caso in via equitativa e semplificativa - e senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura fallimentare per eventuali maggiori costi, e/o lavorazioni - in €= 4.000,00.

Pertanto la somma da portare in detrazione è pari ad €= 10.450,00 che viene arrotondata ad **€= 10.500,00 esclusi oneri fiscali (IVA, ecc..)**

Il valore attuale del **fabbricato n.1**, comprese aggiunte e detrazioni, è il seguente:
(233.320,00+2.635,50+1.600,00 -10.500,00)= €.227.055,50
che viene arrotondato ad **€= 227.000,00**

FABBRICATO N. 2

Il fabbricato allo stato attuale, e come sopra individuato e come già descritto nella mia precedente relazione del 2016, sviluppa le seguenti superfici:

- P.lla 78 sub. 9 – superficie mq. 405,60

Il tutto per un totale di mq. 405,60 che, moltiplicato per un valore di €= 450,00 il metroquadrato, avremo:

(mq. 405,60 x €/mq. 450,00)= **€. 182.520,00**

(Valore di stima del solo fabbricato considerato finito ed agibile)

A detto importo andranno aggiunte le spese fin qui sostenute per la predisposizione e l'invio al Comune di Montecassiano della richiesta di "sanatoria edilizia" che viene indicata in **€= 2.632,50**, per spese tecniche, ed **€= 1.600,00** – calcolate in via presuntiva e salvo maggiori costi richiesti dal Comune – per il solo rilascio del "Permesso di Costruire in Sanatoria".

I costi per il completamento dei lavori, consistenti nella realizzazione di un w.c. e di una tettoia esterna, invece, saranno portati in detrazione sul valore del fabbricato, costi che vengono quantificati in via equitativa e semplificativa - e senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura fallimentare per eventuali maggiori costi, e/o lavorazioni - come di seguito descritte:

- Rifacimento del W.C. e tettoia esterna, compresi ponteggi..... €= 8.188,50

E così per un totale di €= 8.188,50 a cui aggiungere le spese tecniche per le ulteriori autorizzazioni, direzione lavori, accatastamento ed agibilità, che ammontano – anche in questo caso in via equitativa e semplificativa - e senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura fallimentare per eventuali maggiori costi, e/o lavorazioni - in €= 3.500,00.

Pertanto la somma la portare in detrazione è pari ad €= 11.688,50 che viene arrotondata ad **€= 11.700,00** esclusi oneri fiscali (IVA, ecc..)

Il valore attuale del **fabbricato n.2**, comprese aggiunte e detrazioni, è il seguente:
(182.520,00+2.635,50+1.600,00 -11.700,00)= €.175.055,50
che viene arrotondato ad **€= 175.000,00**

RIEPILOGO STIMA DEL VALORE ATTUALE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Allo stato attuale il valore di ciascun fabbricato è il seguente:

FABBRICATO N. 1 (vecchio fabbricato).....€= 227.000,00

FABBRICATO N. 2 (nuovo fabbricato)€= 175.000,00

IL TUTTO PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI**Euro 402.000,00**

Nel rimanere a completa disposizione del Signor Giudice Delegato, per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento precisando – comunque – che rimangono validi tutti gli altri accertamenti ipocatastali ed accertamenti accessori che non sono stati modificati dalla presente rivalutazione immobiliare a seguito presentazione sanatorie edilizie.

Con Osservanza

Macerata li, 29 Giugno 2019

Il CTU

Geom. ADRIANO CARASSAI

