

Geom. MARCELLO PAOLUCCI  
Via C. Colombo, n. 50  
62016 Porto Potenza Picena  
Tel/fax 0733\_687632 • e-mail: geommarcellopaolucci@libero.it



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Ad evasione dell'incarico conferitogli dalla ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ lo scrivente Paolucci Marcello, residente a Porto Potenza Picena, Viale Regina Margherita n. 33, geometra libero professionista con studio professionale in via C. Colombo n. 50 di Porto Potenza Picena, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata col n. 681, al fine di redigere una perizia estimativa per la determinazione dei valori di mercato di immobili nei Comuni di Appignano, Cingoli, Macerata, Sant'Elpidio A Mare e Numana e di appezzamenti di terreno edificabili e non nei Comuni di Appignano, Cingoli ed Ancona, relaziona quanto segue.

### PREMESSA

Non viene richiesto allo scrivente verifiche urbanistiche, accertamenti edilizi e quanto altro, ma di attenersi allo stato dei luoghi e rifarsi, per le consistenze e destinazioni, a quanto riportato nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici messi a disposizione dalla committenza.

Per quanto concerne la determinazione del valore delle aree edificabili si è tenuto conto della capacità edificatoria dettata dalle norme del PRG.

Per la determinazione del valore di mercato delle singole unità immobiliari si è proceduto attraverso i tre procedimenti:

- 1) statistico-matematico basato sulla comparazione (Market Comparison Approach)
- 2) costo di riproduzione vetustato (Cost Approach)
- 3) capitalizzazione del reddito (Income Capitalization Approach) (per verifica).

Le consistenze rilevate dagli elaborati grafici, dalle planimetrie catastali e quanto altro, messo a disposizione, sono state ragguagliate con opportuni parametri unificatori riscontrati sul mercato ed adottati dal mercato stesso per la determinazione della "superficie commerciale"

Essendo i cespiti distribuiti in diversi comuni e di tipologie diverse si preferisce procedere singolarmente per ciascun immobile applicando allo stesso un proprio valore.

Degli stessi viene data una semplice descrizione omettendo le particolarità costruttive ma riferendo solamente lo stato di conservazione e manutentivo necessario per la determinazione del coefficiente riduttivo di vetustà e quanto altro.

Trattandosi di immobili e porzioni di immobili intestate a ditte e persone diverse, si preferisce accorpate per proprietà le singole valutazioni, indicando "CORPO A" quello in carico alla ditta [REDACTED] "CORPO B" quello in carico ai singoli privati.

PIPIA A M.

## CORPO A

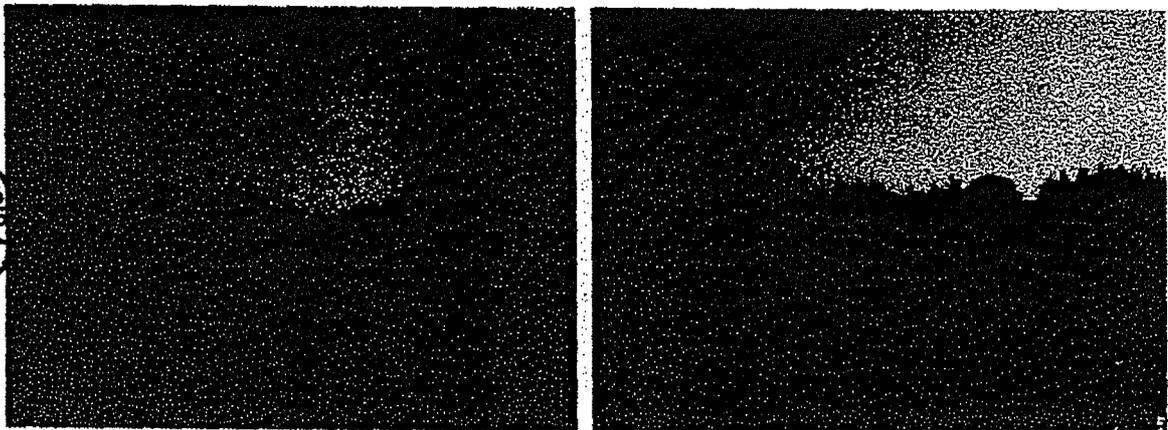
## COMUNE DI APPIGNANO

## 1. (Rif. 1)

Appezamento edificabile in Comune di Appignano di forma ad L

*Riferimenti catastali:*

Foglio 16 part.lla 1273 ✓ - Ha 00.00.65 -  
 Foglio 16 part.lla 1274 ✓ - Ha 00.00.55 -  
 Foglio 16 part.lla 1276 ✓ - Ha 00.00.20 -  
 Foglio 16 part.lla 1279 ✓ - Ha 00.07.50 -  
 Foglio 16 part.lla 1280 ✓ - Ha 00.06.40 -  
 Foglio 16 part.lla 1281 ✓ - Ha 00.10.60 -  
 per una consistenza edificabile complessiva di Ha. 0.25.90

*Riferimenti Urbanistici*

Zona di Espansione Residenziale L.5 con i seguenti indici:

Jf mc. 3,5%mq.

H max mt. 10,50

## 1) VALUTAZIONE A CONFRONTO

Sulla base del valore di mercato unitario rilevato in zona per aree similari:

Sup. edificabile ..... mq. 2.590

Volume assentito f.t. .... mc. 9.065 (mq. 2.590 x 3,5mc/mq)

**Valore area edificabile: mq. 2.590 x €/mq. 370,00 = € 958.300**

## 2) VALUTAZIONE RESIDUALE

Calcolo Valore di Mercato Prudenziale:

Sup.Comm.Cpl. .... mq. 3.974

*(determinata con proiezione volumetrica ammissibile e la destinazione residenziale della futura edificazione tenendo conto delle superficie pertinenziale opportunamente ragguagliate con i coefficienti consueti)*

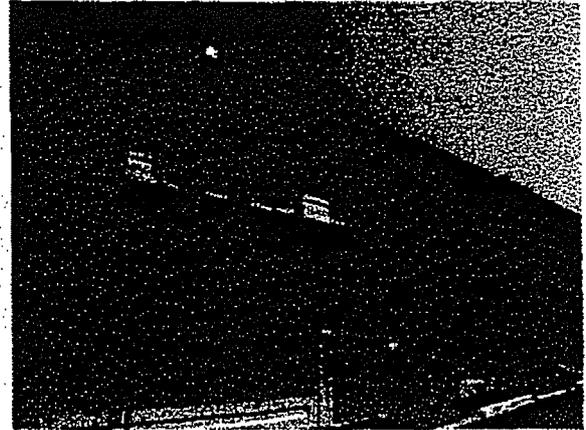
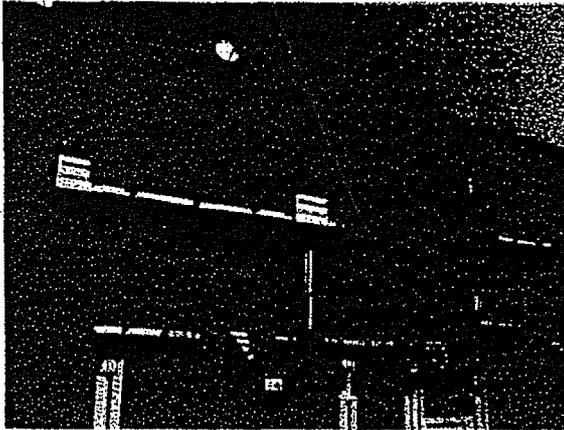




## N. 2 (Rif. 2)

### “Villini a schiera”

Villini a schiera di recente edificazione, uno appena ultimato e gli altri due abitati, composti da piano terra, zona giorno, piano primo, zona notte, piano secondo, mansarda, e piano interrato ad uso garage e locali accessori: ciascun villino è corredato da porticato, balconi e corte esclusiva.



OMIO A M.

#### Riferimenti catastali:

Foglio 21 part.lla 446 sub 36 - cat. C/6 - [REDACTED]  
 Foglio 21 part.lla 446 sub 42 - cat. A/3 - [REDACTED]

#### Calcolo delle consistenze:

p.S1 “garage” .....	mq. 85,00
p.T “zona giorno”.....	mq. 69,00
“balcone” .....	mq. 8,00
p.1 “zona notte” .....	mq. 69,00
“balconi” .....	mq. 16,00
p.2 “mansarda” .....	mq. 34,00

#### 1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)

La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse qualità, ubicati nella stessa zona in zone limitrofe, in condizioni ordinarie di mercato.

#### - Rilevazione di mercato

##### a) indagini dirette

Villini	€/mq. 1.400 – 1.700
Box	€/mq. 750 – 900

##### b) Indagini indirette 1 (OMI)

Villini	€/mq. 1.000 – 1.250
Box	€/mq. 580 – 680

##### c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)

Villini	€/mq. 1.250 – 1.550
---------	---------------------

Box €/mq. 700 – 900

La metodologia prevede la determinazione di un intervallo di valori unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico-matematico della deviazione standard e dell'intervallo di confidenza, entro il quale potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, del fabbricato e delle sue caratteristiche il Valore Medio determinato è pari ad €/mq. 1.600.

### Calcolo "Superficie Commerciale"

p.S1 "garage" .....	mq. 85,00	x coeff. 0,50	= mq. 42,50
p.T "zona giorno" .....	mq. 69,00	x coeff. 1,00	= mq. 69,00
"balcone" .....	mq. 8,00	x coeff. 0,50	= mq. 4,00
"corte esclusiva" .....	mq. 60,00	x coeff. 0,10	= mq. 6,00
p.1 "zona notte" .....	mq. 69,00	x coeff. 1,00	= mq. 69,00
"balconi" .....	mq. 16,00	x coeff. 0,50	= mq. 8,00
p.2 "mansarda" .....	mq. 34,00	x coeff. 0,70	= mq. 24,00
			<u>mq. 222,50</u>

Pertanto il Valore di Mercato è:

mq. 222,50 x € 1.600,00 = € 356.000,50.

## 2) METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO

Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'edificio conoscendo il costo di costruzione attuale e poi deprezzarlo in base all'effettiva età dell'edificio. Il deprezzamento è una funzione che dipende dal numero di anni di vita utile del fabbricato, ed inoltre con buona approssimazione si può affermare che ipotizzando una vita presunta dell'edificio di 100 anni, le finiture e gli impianti hanno un periodo di curabilità quantificato in 50 anni.

Si precisa che il costo di costruzione è attribuibile al 65% alle strutture, mentre il restante 35% si attribuisce alle opere impiantistiche, oggetto di manutenzione più ravvicinate nel tempo, quindi, con un deprezzamento maggiore.

Il deprezzamento percentuale .....

Anno di costruzione 2005 – vita presunta edificio 100 – Vetustà = 0

Costo di costruzione €/mq. 800

Consistenza reale residenziale mq. 214

mq. 222,50 \* €/mq. 800 = € 178.000

oo.uu. (ca. 10%) € 17.500

spese tecniche 12% € 21.000

varie accessorie (allacci, ecc.) € 15.000

utile impresa 22% € 48.000

Valore edificio "deprezzato" € 279.500

A tale valore viene ad aggiungersi l'incidenza dell'area che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 18% sull'intervento, quindi

valore area € 279.500 \* 18% = € 50.310

**Valore costo di costruzione vetustato (€ 279.500 + € 50.310) = € 329.810 ≠ € 330.000.**

### 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale metodo di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile.

Dall'osservatorio immobiliare vengono indicati i valori di locazione €/mq\*mese 3,9, min, ed €/mq\*mese 4,8, max e dall'indagine sul territorio si rilevano valori medi intorno ad € 5,0/5,5/mq\*mese; pertanto date le caratteristiche dell'immobile e la consistenza è opportuno ed applicabile alla superficie utile lorda pari ad € 5,0/mq\*mese.

Pertanto si avrebbe, stante la consistenza generale del fabbricato, come sopra opportunamente raggugiata con parametri e coefficienti dettati dallo stesso mercato immobiliare della zona, un canone annuale di

mq. 222,50 x € 5,0/mq\*mese = € 1.112,50 x mesi 12 = € 13.350.

Per le unità residenziali viene assunto un saggio di capitalizzazione che mediamente oscilla tra il 4,00% ed il 4,60% con un valore, pertanto, mediato del 4,2% , che nella fattispecie determina un valore capitale stimabile in

**Reddito annuo € 13.350 \* 100/4,2 = € 317.857,14 ≠ € 318.000**

I metodi di stima condotti sull'immobile hanno prodotto i seguenti risultati:

1 - € 356.000

2 - € 330.000

3 - € 318.000

Dai valori ricavati si deduce che i metodi di stima si sono rilevati coerenti ed attendibili presentando inoltre uno scollamento reciproco non superiore al 10%.

Sulla base delle considerazioni effettuate si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei predetti valori:

**(€ 356.000 + € 330.000 + € 318.000) / 3 = € 334.666 ≠ € 330.000**

Tenendo conto che il villino non è ultimato e considerando lo stato dei lavori e le opere necessarie per il completamento riferite agli interni ed all'impiantistica, in quanto le opere

esterne sono di fatto completate, il valore allo stato attuale è stimabile in circa il 75% dell'opera ultimata e quindi

**il valore di mercato allo stato attuale è stimabile in..... € 250.000,00**

**Il valore così stimato è da ritenersi congruo ed attuale e rispondente a quello pattuito e riportato nella promessa di vendita, irrevocabile, sottoscritta in data 09/05/2011 con il sig.**

**[REDACTED]**

CA MA

**2 bis (Rif. 2)**

Due Posti Auto scoperti i [redacted] residui di un intervento edilizio per la realizzazione di una palazzina civile.

**Riferimenti catastali:**

Foglio 16 part.IIa 1271 sub 2 - cat. C/6 - [redacted]  
Foglio 16 part.IIa 1271 sub 3 - cat. C/6 - [redacted]

**Calcolo consistenza:**

Ciascun posto auto è di mq. 13,00.

**Valore di Mercato stimato:**

In specie viene applicato un valore a corpo forfetario senza tener conto della consistenza ma solamente dell'utilizzo

Foglio 16 part.IIa 1271 sub 2 - mq. 13 = € 3.500,00

Foglio 16 part.IIa 1271 sub 3 - mq. 13 = € 3.500,00

Valore di Mercato Prudenziale dell'intero corpo 2bis è di € 7.000,00 ✓



## COMUNE DI CINGOLI

### 3 (Rif. 3)

“Complesso residenziale i [REDACTED] in fase di costruzione”

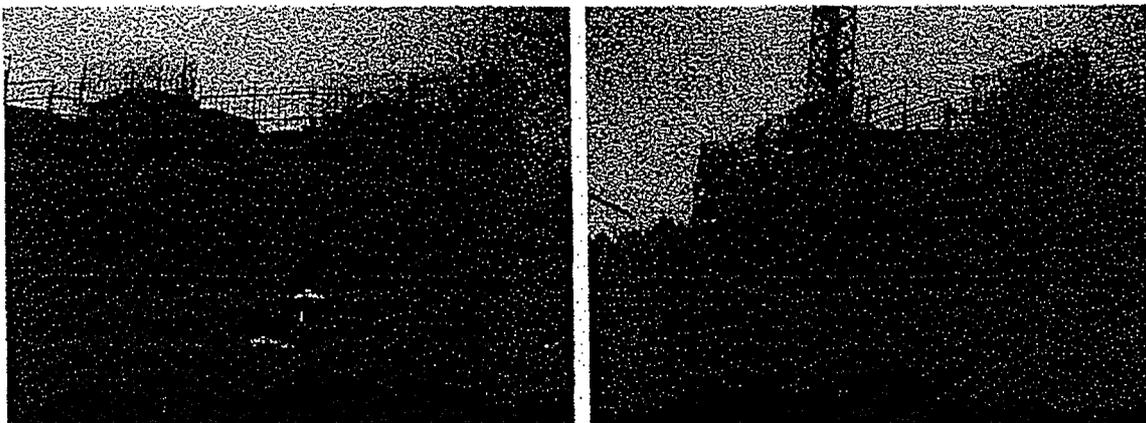
Complesso residenziale in corso di costruzione ubicato i [REDACTED] costituito da un corpo di 3 villette a schiera ed un corpo da 2 villette.

Ciascuna villetta si compone di due piani: p.S1, zona giorno, con cucina-pranzo-soggiorno, servizio, garage e locali accessori; p.T, zona notte, con tre camere e doppi servizi. Il tutto corredato da balconi, lastrico e corte esclusiva.

#### **Riferimenti catastali:**

Il fabbricato è in corso di realizzazione eed i lavori sono stati sviluppati er circa l'80%; pertanto i dati catastali sono riferiti all'appezzamento di terreno su cui insistono le costruzioni:

Foglio 88 part.lla 910 – ha 0.18.98 – [REDACTED]



Il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati così distinto:

*Foglio 88 part.lla 1133 sub 3, zc. U, cat. A/2, cl. 2, vani 9, Rendita € 836,66*

*Foglio 88 part.lla 1133 sub 4, zc. U, cat. C/6, cl. 5, cons. 44, Rendita € 59,08*

*Foglio 88 part.lla 1133 sub 5, zc. U, cat. C/6, cl. 5, cons. 43, Rendita € 57,74*

*Foglio 88 part.lla 1133 sub 6, zc. U, cat. A/2, cl. 2, vani 9, Rendita € 836,66*

*Foglio 88 part.lla 1133 sub 7, cat. F/3*

#### **Calcolo delle consistenze:**

**Villino "tipo" costituente il "Corpo da 3"**

p.S1	"residenziale - zona giorno" ....	mq. 52,00
	"taverna" .....	mq. 19,00
	"garage" .....	mq. 30,00
	"balcone" .....	mq. 16,00
p.T	"residenziale -zona notte".....	mq. 66,00
	"balcone" .....	mq. 20,00
	"area esclusiva" .....	mq. 50,00

**Villino "tipo" costituente il "Corpo da 2"**

p.S1	"residenziale - zona giorno" ....	mq. 95,00
	"taverna" .....	mq. 31,00
	"garage" .....	mq. 32,00
	"balcone-terrazzo" .....	mq. 34,00
p.T	"residenziale -zona notte".....	mq. 70,00
	"balcone-terrazzo" .....	mq. 50,00
	"area esclusiva" .....	mq. 50,00

**1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)**

...a) indagini dirette

Villini	€/mq.	1.400 - 1.800
Box	€/mq.	750 - 900

b) Indagini indirette 1 (OMI)

Villini	€/mq.	1.000 - 1.300
Box	€/mq.	550 - 650

c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)

Villini	€/mq.	1.380 - 1.700
Box	€/mq.	700 - 850

...

In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, del fabbricato e delle sue caratteristiche il Valore Medio determinato è pari ad €/mq. 1.800.

**Calcolo "Superficie Commerciale"****Villino "tipo" costituente il "Corpo da 3"**

p.S1	"residenziale - zona giorno" ....	mq. 52,00	x coeff. 1,00	= mq. 52,00
	"taverna" .....	mq. 19,00	x coeff. 0,70	= mq. 13,00
	"garage" .....	mq. 30,00	x coeff. 0,50	= mq. 15,00
	"balcone" .....	mq. 16,00	x coeff. 0,50	= mq. 8,00
p.T	"residenziale -zona notte".....	mq. 66,00	x coeff. 1,00	= mq. 66,00
	"balcone" .....	mq. 20,00	x coeff. 0,50	= mq. 10,00
	"area esclusiva" .....	mq. 50,00	x coeff. 0,10	= mq. 5,00
				<u>mq. 169,00</u>

**Villino "tipo" costituente il "Corpo da 2"**

p.S1	"residenziale - zona giorno" ....	mq. 95,00	x coeff. 1,00	= mq. 95,00
	"taverna" .....	mq. 31,00	x coeff. 0,70	= mq. 22,00
	"garage" .....	mq. 32,00	x coeff. 0,50	= mq. 16,00

	“balcone-terrazzo” .....	mq. 34,00	x coeff. 0,50	= mq. 17,00
p.T	“residenziale -zona notte” .....	mq. 70,00	x coeff. 1,00	= mq. 70,00
	“balcone-terrazzo” .....	mq. 50,00	x coeff. 0,50	= mq. 25,00
	“area esclusiva” .....	mq. 50,00	x coeff. 0,10	= <u>mq. 5,00</u>
				mq.241,00

Pertanto il Valore di Mercato Prudenziale è:

**Villino “tipo” su Corpo da 3**

**mq. 169,00 x € 1.800,00 = € 304.200 ≠ € 304.000 in arrotondamento**

**Villino “tipo” su Corpo da 2**

**mq. 241,00 x € 1.800,00 = € 433.800 ≠ € 433.000 in arrotondamento.**

## 2) METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO

... *“Villino Tipo su Corpo da 3”*

Anno di costruzione 2010 – vita presunta edificio 100 – Vetustà = 0

Costo di costruzione €/mq. 800

Consistenza reale residenziale (Corpo da 3) mq. 202

mq. 202 \* €/mq. 830 = € 167.660

oo.uu. (ca. 10%) € 16.760

spese tecniche 12% € 22.000

varie accessorie (allacci, ecc.) € 12.000

utile impresa 22% € 48.000

Valore edificio “deprezzato” € 266.420

A tale valore viene ad aggiungersi l’incidenza dell’area che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 16% sull’intervento, quindi

valore area € 266.420 \* 16% = € 42.627

**Valore costo di costruzione vetustato (€ 266.420 + € 42.627) = € 309.047 ≠ € 309.000.**

... *“Villino Tipo su Corpo da 2”*

Anno di costruzione 2010 – vita presunta edificio 100 – Vetustà = 0

Costo di costruzione €/mq. 800

Consistenza reale residenziale (Corpo da 2) mq. 280

mq. 280 \* €/mq. 830 = € 232.400

oo.uu. (ca. 10%) € 23.200

spese tecniche 12% € 30.600

varie accessorie (allacci, ecc.) € 12.000

utile impresa 22% € 65.600

Valore edificio “deprezzato” € 363.800

A tale valore viene ad aggiungersi l’incidenza dell’area che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 16% sull’intervento, quindi

valore area € 363.800 \* 16% = € 58.208

**Valore costo di costruzione vetustato (€ 363.800 + € 58.208) = € 422.008 ≠ € 422.000**

### 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

... Dall'osservatorio immobiliare vengono indicati i valori di locazione €/mq\*mese 4,0, min, ed €/mq\*mese 5,2, max e dall'indagine sul territorio si rilevano valori medi intorno ad € 5,5/6,5/mq\*mese; pertanto date le caratteristiche dell'immobile e la consistenza è opportuno ed applicabile alla superficie utile lorda pari ad € 6,0/mq\*mese.

Pertanto si avrebbe, stante la consistenza generale del fabbricato, come sopra opportunamente raggugliata con parametri e coefficienti dettati dallo stesso mercato immobiliare della zona, un canone annuale di

mq. 169,00 x € 6,0/mq\*mese = € 1.014 x mesi 12 = € 12.168 *"Villino Tipo su Corpo da 3"*

mq. 241,00 x € 6,0/mq\*mese = € 1.446 x mesi 12 = € 17.352 *"Villino Tipo su Corpo da 2"*

Per le unità residenziali viene assunto un saggio di capitalizzazione che mediamente oscilla tra il 4,20% ed il 5,40% con un valore, pertanto, mediato del 4,8%, che nella fattispecie determina un

valore capitale stimabile in

**Reddito annuo € 12.168 \* 100/4,35 = € 279.724 ≠ € 280.000 *"Villino Tipo su Corpo da 3"***

**Reddito annuo € 17.352 \* 100/4,35 = € 398.896 ≠ € 399.000 *"Villino Tipo su Corpo da 2"***

I metodi di stima condotti sull'immobile hanno prodotto i seguenti risultati:

<i>Tipo 1 di 3</i>	<i>Tipo 1 di 2</i>
1 - € 304.000	€ 433.000
2 - € 309.000	€ 422.000
3 - € 280.000	€ 399.000

Dai valori ricavati si deduce che i metodi di stima si sono rilevati coerenti ed attendibili presentando inoltre uno scollamento reciproco non superiore al 10%.

Sulla base delle considerazioni effettuate si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei predetti valori:

**(€ 304.000 + € 309.000 + € 280.000) / 3 = € 297.666 ≠ € 298.000 *"Villino Tipo su Corpo da 3"***

**(€ 433.000 + € 422.000 + € 399.000) / 3 = € 418.000 = € 418.000 *"Villino Tipo su Corpo da 2"***

Quindi si hanno i seguenti valori

#### **Valore di Mercato Prudenziale intero Corpo N. 1**

Valore di mercato stimato € 298.000 x n. 3 villini..... € 894.000,00

Valore di mercato stimato € 418.000 x n. 2 villini..... € 836.000,00

**Pertanto il Valore di Mercato Prudenziale dell'intero corpo è di € 1.730.000,00**

**da intendersi ad opera ultimata**

Allo stato attuale si ha la seguente situazione:

Corpo da 3 Villini (non ancora venduti) allo stato grezzo con esterno definito

Corpo da 2 Villini (promessi in vendita allo stato attuale-grezzo)

Pertanto nel determinare il Valore allo stato attuale occorre tener conto dei lavori eseguiti e di quelli necessari per il completamento dei villini e renderli agibili.

A fronte di ogni sorta di considerazione il Valore allo stato attuale del Corpo 2, ossia quello con i villini promessi in vendita, è dato dall'importo pattuito per le medesime compravendite e precisamente di € 258.000,00 con il Sig. [REDACTED] come da compromesso sottoscritto in data 01/03/2010 e di € 280.000,00 così come riportato nel compromesso del 17/10/2011 con il Sig. [REDACTED] ritenendo, tra l'altro, che i prezzi pattuiti sono da ritenersi congrui ed attuali alla data odierna.

Il Corpo da 3 Villini è nelle medesime condizioni ed ogni unità con gli annessi diretti ed indiretti come riportato negli elaborati grafici è da valutarsi in € 250.000,00 valutando circa € 40.000,00 per ciascun villino le opere per la ultimazione.

Pertanto

Corpo "2 Villini" ...promessi in vendita allo stato attuale.....€ 538.000

Corpo "3 Villini" ...allo stato attuale - non finiti..... € 750.000

Quindi allo stato attuale il Valore di Mercato dell'intero complesso è stimato in complessivi

**€ 1.288.000,00**



**N 4 (Rif. 4)**

“Appezzamento di terreno edificabile in Comune di Cingoli in [redacted] individuato quale Lotto 14 e 15”.

**Riferimenti catastali:**

Foglio 88 part.lla 934 ✓ - Ha 00.04.98 - [redacted]  
 Foglio 88 part.lla 906 ✓ - Ha 00.24.47 - [redacted]  
 Foglio 88 part.lla 907 ✓ - Ha 00.00.13 - [redacted]  
 Foglio 88 part.lla 969 ✓ - Ha 00.02.56 - [redacted]  
 Foglio 88 part.lla 970 ✓ - Ha 00.01.14 - [redacted]

per una consistenza edificabile complessiva di Ha. 0.33.28

**Riferimenti Urbanistici**

Zona Residenziale di Completamento B2-L9 con i seguenti indici:

Jf mc. 1,5%mq.

H max mt. 7,50

**1) VALUTAZIONE A CONFRONTO**

Sulla base del valore di mercato unitario rilevato in zona per aree similari:

Sup. edificabile ..... mq. 3.100  
 Volume assentito f.t. .... mc. 4.650 (mq. 3.150 x 1,5mc/mq)

**Valore area edificabile: mq. 3.100 x €/mq. 65,00 = € 201.500**

**2) VALUTAZIONE RESIDUALE**

Calcolo Valore di Mercato Prudenziale:

Sup.Comm.Cpl. .... mq. 1.860

(determinata con proiezione volumetrica ammissibile e la destinazione residenziale della futura edificazione tenendo conto delle superficie pertinenziale opportunamente ragguagliate con i coefficienti consueti)

Valore Mercato Prudenziale al mq. di futura vendita ..... € 1.650/mq. sup.comm.

Valore di Mercato Prudenziale (mq. 1.625 x € 1.650) ..... € 2.681.250

Detrazioni:

- Oneri per costruzione e urbanizzazione mq. 1.625 x € 80	€ 130.000	
- Costo di costruzione: f.t. mq. 1.348 x € 900 = € 1.213.200		
e.t. mq. 540 x € 450 = € 243.000	€ 1.456.000	
- Progettazione,DL, collaudi, ecc... 9% del costo di costruzione	€ 131.000	
- Eventuali: allacci, sistemazioni esterne corti, recinzione, ecc...	€ 140.000	
- Oneri finanziari (6%-cap. € 2.237.311-anni cantiere 3) .....	€ 160.000	
- Utile impresa ..... 23% .....	€ 464.000	€ 2.481.000
<b>Valore di Mercato (della sola area edificabile).....</b>		<b>€ 200.000</b>

**Valore dell'Area Edificabile (€ 201.500 + 200.000) / 2 = € 200.000**

Il terreno in questione è fatto oggetto di “contratto di permuta”, a fronte di fornitura di materiali e prodotti edilizi, con la ditta [redacted] sottoscritto in data 04/05/2012, ed allo stesso

è stato assegnato un "valore di permuta" di € 200.000,00 ritenuto congruo ed attuale in virtù di quanto determinato in fase di valutazione.



**N 5 (Rif. 5)**

“Apezzamento di terreno edificabile in Comune di Cingoli in ~~XXXXXXXXXX~~”

**Riferimenti catastali:** ✓

Foglio 73 part.lla 606 – Ha 00.12.89 – ditta ~~XXXXXXXXXX~~

**Riferimenti Urbanistici**

Zona Residenziale di Completamento B2-L9 con i seguenti indici:

Jf mc. 1,5%/mq.

H max mt. 7,50

**1) VALUTAZIONE A CONFRONTO**

Sulla base del valore di mercato unitario rilevato in zona per aree similari:

Sup. edificabile ..... mq. 1.289

Volume assentito f.t. .... mc. 1.993 (mq. 1.289 x 1,5mc/mq)

**Valore area edificabile: mq. 1.289 x €/mq.150,00 = € 193.350**

**2) VALUTAZIONE RESIDUALE**

Calcolo Valore di Mercato Prudenziale:

Sup.Comm.Cpl. .... mq. 774

*(determinata con proiezione volumetrica ammissibile e la destinazione residenziale della futura edificazione tenendo conto delle superficie pertinenziale opportunamente ragguagliate con i coefficienti consueti)*

Valore Mercato Prudenziale al mq. di futura vendita ..... € 1.700/mq. sup.comm.

Valore di Mercato Prudenziale (mq. 774 x € 1.650) ..... € 1.277.100

Detrazioni:

- Oneri per costruzione e urbanizzazione mq. 774 x € 70 ..... € 54.180

- Costo di costruzione: f.t. mq. 645 x € 900 = € 580.500  
e.t. mq. 258 x € 450 = € 116.100 ..... € 696.600

- Progettazione,DL, collaudi, ecc... 9% del costo di costruzione ..... € 62.694

- Eventuali: allacci, sistemazioni esterne corti, recinzione, ecc... ..... € 30.000

- Oneri finanziari (6%-cap. € 800.000-anni cantiere 2) ..... € 48.000

- Utile impresa ..... 22% ..... € 196.080 € 1.087.354

**Valore di Mercato (della sola area edificabile)..... € 187.746**

Valore dell' Area Edificabile (€ 193.350 + 187.746) / 2 = € 190.548 ≈ **€ 190.000,00** ✓



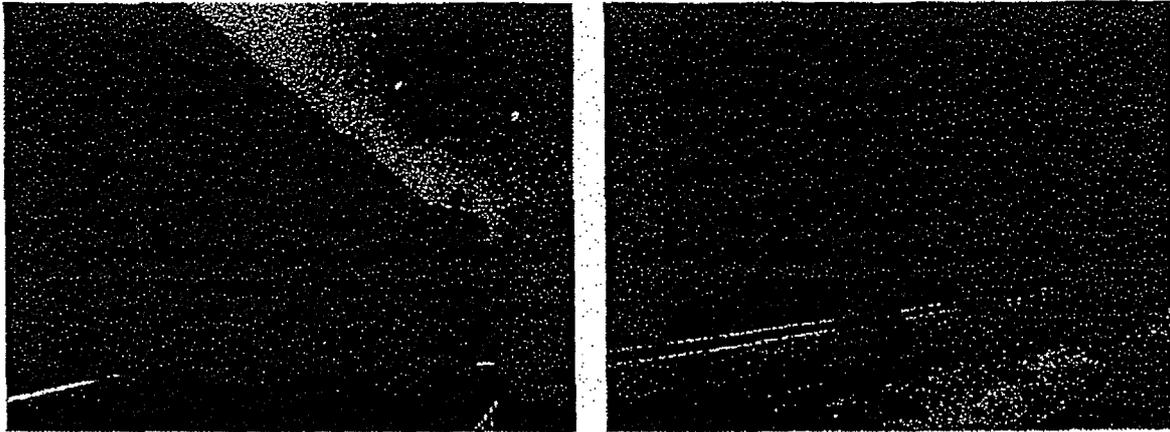
**N. 6 (Rif. 6)**

“Complesso residenziale in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in fase di costruzione”

Complesso residenziale in corso di costruzione ubicato in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e costituito da un complesso residenziale che conta 8 alloggi autonomi su due livelli fuori terra ed un piano interrato ad uso garage ed accessori.

**Riferimenti catastali:**

Il fabbricato è in corso di realizzazione ed i lavori sono stati sviluppati per circa il 65%; pertanto i dati catastali sono riferiti all'appezzamento di terreno su cui insistono le costruzioni:



*Il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di Cingoli al Foglio 93 con la particella 999.*

I lavori sono in avanzato stato tanto che esternamente l'immobile è definito, fatta eccezione delle sistemazione delle corti e spazi aperti, mentre gli interni sono da finirsi secondo le preferenze del probabile acquirente o lasciati tale in forza dei preliminari di vendita irrevocabili.

**Calcolo delle consistenze:**

Determinate sempre col criterio commerciale e ragguagliate secondo parametri consueti del mercato stesso:

Superficie commerciale ..... mq. 985

**1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)**

...

**a) indagini dirette**

Villini €/mq. 1.400 – 1.700

Box €/mq. 750 – 850

**b) Indagini indirette I (OMI)**

Villini €/mq. 1.000 – 1.300

Box	€/mq.	550 – 650
c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)		
Villini	€/mq.	1.350 – 1.700
Box	€/mq.	700 – 850

...

In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, del fabbricato e delle sue caratteristiche il Valore Medio determinato è pari ad €/mq. 1.600.

### Calcolo "Superficie Commerciale"

determinata mediante applicazione di coefficienti consueti ..... mq. 985

Pertanto il Valore di Mercato Prudenziale è:

**mq. 985 x € 1.600,00 = ..... € 1.576.000**

### 2) METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO = Valutazione a costo

Anno di costruzione 2010 – vita presunta edificio 100 – Vetustà = 0

Costo di costruzione €/mq. 800 f.t. e €/mq. 400 e.t.

Costo Costruzione:

sup. considerata complessiva

mq. 985 x €/mq. 800 € 788.000

oo.uu. (ca. 10%) € 78.000

spese tecniche 10% € 78.000

varie accessorie (allacci, sist.corti,ecc.) € 50.000

Oneri finanziari (€ 780.000; saggio 6%; durata lavori 2 anni) € 45.000

utile impresa ≈ 25% € 260.000

Valore edificio al costo ..... € 1.299.000

A tale valore viene ad aggiungersi l'incidenza dell'area che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 20% sull'intervento, quindi

valore area € 1.299.000 \* 20% = € 260.000

**Valore costo di costruzione vetustato (€ 1.299.000 + € 260.000) = € 1.559.000**

### 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

... Dall'osservatorio immobiliare vengono indicati i valori di locazione €/mq\*mese 3,2, min, ed €/mq\*mese 4,0, max e dall'indagine sul territorio si rilevano valori medi intorno ad € 5,5/6,0/mq\*mese; pertanto date le caratteristiche dell'immobile e la consistenza è opportuno ed applicabile alla superficie utile lorda pari ad € 5,75/mq\*mese.

Pertanto si avrebbe, stante la consistenza generale del fabbricato, come sopra opportunamente ragguagliata con parametri e coefficienti dettati dallo stesso mercato immobiliare della zona, un canone annuale di (a campione)

mq. 80,00 x € 5,75/mq\*mese = € 460 x mesi 12 = € 5.520.



Per le unità residenziali viene assunto un saggio di capitalizzazione che mediamente oscilla tra il 4,20% ed il 4,80% con un valore, pertanto, mediato del 4,5%, che nella fattispecie determina un valore capitale stimabile in

$$\text{Reddito annuo } \text{€ } 5.520 * 100/4,50 = \text{€ } 122.666 / \text{mq. } 80 = \text{€}/\text{mq. } 1.535$$

Tanto il Metodo di costruzione che quello di capitalizzazione hanno supportato felicemente il valore di € 1.600/mq sup. comm. ricercato ed applicato alla superficie commerciale dell'intero complesso. Pertanto si determina il

**Valore di Mercato Prudenziale dell'intero costruendo è di € 1.576.000**

*da intendersi ad opera ultimata*

Dovendo rapportare il valore allo stato attuale e quindi tenere conto dei lavori eseguiti e di quelli ancora da effettuare per rendere le porzioni esaminate complete e funzionali e quindi agibili, si determina un onere per l'ultimazione di tutte le opere di ca. il 20/25%, precisando che gli esterni sono tutti definiti mentre gli interni sono da ultimare sia nelle finiture (pavimenti, rivestimenti, ecc...) che nell'impiantistica, si stima il valore allo stato attuale in complessivi

**€ 1.198.000 dell'intero complesso.**

A seguito della denuncia catastale e degli accorpamenti tra porzione abitative e locale garage, si ritiene, a maggior chiarimento, riportate di seguito la seguente tabella esplicativa:

appartamento A	F. 93 Part. 999 Sub. 2 - 10	147.500,00	Promissario Acquirente ██████████	Contratto del 16/03/2009
appartamento B	F. 93 Part. 999 Sub. 3 - 11	147.500,00	Promissario Acquirente ██████████	Contratto del 16/03/2009
appartamento C	F. 93 Part. 999 Sub. 4 - 12	130.000,00	Promissario Acquirente ██████████	Contratto del 29/10/2009
appartamento D	F. 93 Part. 999 Sub. 5 - 13	130.000,00	da vendere	
appartamento E	F. 93 Part. 999 Sub. 6 - 14	80.000,00	Promissario Acquirente ██████████	Contratto del 23/06/2010
villetta a schiera F	F. 93 Part. 999 Sub. 7 - 15	220.000,00	da vendere	

villetta a schiera G	F. 93 Part. 999 Sub. 8 - 16	190.000,00	da vendere	
appartamento H	F. 93 Part. 999 Sub. 9 - 17	135.000,00	da vendere	
Garage I	F. 93 Part. 999 Sub. 18	18.000,00	da vendere	
<b>Note:</b> sub: abit. - box	<b>rif. nuovo</b> <b>accatastamento</b>	<b>1.198.000,00</b>		

I valori rilevati dalle scritture private di promessa di vendita sono da ritenersi congrui ed attuali alla data odierna.



**N. 7 (Rif. 7)**

“ Locali commerciali e garage2 di [REDACTED]”

Trattasi di locali ad uso commerciale ubicati in [REDACTED] e precisamente costituiti da un locale garage, due locali adibiti a palestra, ed un negozio.

Tutte le porzioni sono autonome e funzionali in ogni parte e perfettamente agibili ed in buono stato di conservazione. Anche l'intero edificio di cui sono parte le porzioni in questione si presenta in buono stato di conservazione e di aspetto gradevole ed in sintonia con la zona.



**Riferimenti catastali:**

Foglio 88 part.IIa 963 sub 21 - cat. C/6 – ditta [REDACTED]  
Foglio 88 part.IIa 963 sub 31 - cat. D/6 – ditta [REDACTED]  
Foglio 88 part.IIa 963 sub 40 - cat. C/1 – ditta [REDACTED]  
Foglio 88 part.IIa 963 sub 41 - cat. C/1 – ditta [REDACTED]

**Calcolo delle consistenze**

Sub 21 “garage” .....	mq. 50,00
Sub 31 “palestra” .....	mq. 300,00
Sub 40 “estetista” .....	mq. 114,00
Sub 41 “negozio” .....	mq. 265,00

**1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)**

...

**a) indagini dirette**

Negozi	€/mq.	1.050 – 1.200
Box	€/mq.	600 – 7000

**b) Indagini indirette 1 (OMI)**

Negozi	€/mq.	700 – 900
Box	€/mq.	550 – 650

**c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)**

Negozi	€/mq.	1.000 – 1.150
Box	€/mq.	550 – 650

...

In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, del fabbricato e delle sue caratteristiche oltre che delle reali destinazioni d'uso (commerciali) il Valore Medio determinato è pari ad €/mq. 1.100, per i locali commerciali, e € 700/mq. per il locale garage.

Pertanto il Valore di Mercato Prudenziale (VMP) è risultato:

Sub 21 "garage".....	mq. 50,00	x	€ 700,00/mq.	= €	35.000,00	—
Sub 31 "palestra" .....	mq. 300,00	x	€ 1.100,00/mq.	= €	330.000,00	
Sub 40 "estetista" .....	mq. 114,00	x	€ 1.100,00/mq.	= €	125.000,00*	
Sub 41 "negozi" .....	mq. 265,00	x	€ 1.100,00/mq.	= €	291.000,00	
					<u>€ 781.000,00</u>	

\* Il sub 40 "estetista" è fatto oggetto di "opzione di acquisto" da parte della sig.ra XXXXXXXXXX ed il prezzo pattuito è pari ad € 125.000,00, come riportato, che risulta in sintonia con il valore unitario stimato per le altre porzioni.

## 2) METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO

... Anno di costruzione 1996 – vita presunta edificio 100 – Vetustà = coeff. 15%

Costo di costruzione €/mq. 800

Consistenza reale residenziale "a campione" mq. 265

mq. 265 \* €/mq. 800 = € 212.000

oo.uu. (ca. 6%) € 12.720

spese tecniche 6% € 12.720

varie accessorie (allacci, ecc.) € 5.000

utile impresa 22% € 53.300

Valore edificio € 295.740

Deprezzamento per vetustà 15% € 44.365

Valore edificio deprezzato € 251.400

A tale valore viene ad aggiungersi l'incidenza dell'area (che non subisce deprezzamento) che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 16% sull'intervento, quindi

valore area € 251.400 \* 16% = € 40.225

**Valore costo di costruzione vetustato (€ 251.400 + € 40.225) = € 291.625 ≠ € 291.000.**

## 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

... Dall'osservatorio immobiliare vengono indicati i valori di locazione €/mq\*mese 2,8, min, ed €/mq\*mese 3,7, max e dall'indagine sul territorio si rilevano valori medi intorno ad €

4,5/5,5/mq\*mese; pertanto date le caratteristiche dell'immobile e la consistenza è opportuno ed applicabile alla superficie utile lorda un valore di € 5,0/mq\*mese.

Pertanto si avrebbe, stante la consistenza generale del fabbricato, come sopra opportunamente ragguagliata con parametri e coefficienti dettati dallo stesso mercato immobiliare della zona, un canone annuale di

$$\text{mq. } 265,00 \times € 5,0/\text{mq}^*\text{mese} = € 1.325 \times \text{mesi } 12 = € 15.900$$

Per le unità commerciali viene assunto un saggio di capitalizzazione che mediamente oscilla tra il 5,00% ed il 6,50% con un valore, pertanto, mediato del 5,75%, che nella fattispecie determina un valore capitale stimabile in

$$\text{Reddito annuo } € 15.900 * 100/5,75 = € 276.500$$



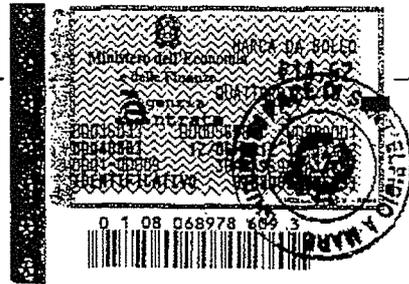
I metodi di stima condotti sulla porzione a campione hanno prodotto i seguenti risultati:

- 1 - € 291.500
- 2 - € 291.000
- 3 - € 276.000

Dai valori ricavati si deduce che i metodi di stima si sono rilevati coerenti ed attendibili presentando inoltre uno scollamento reciproco non superiore al 10%.

Pertanto il VMP determinato con il metodo comparativo è da ritenersi congruo e quindi si ribadisce che il

**V.M. dell'intero corpo N. 7 è pari ad € 781.000,00 in arrotondamento**



## N. 8 (Rif. 8)

### “Villetta a schiera con garage”

Villino a schiera in [redacted] disposta su tre livelli fuori terra ed un piano interrato. Il villino si compone della zona giorno, p.T, con soggiorno, cucina e servizio corredati da balcone e corte esclusiva; zona notte, p.1, con tre camere e servizio e balconi; mansarda al p.2 composta da uno vano; p.S1 con locale garage e vani accessori.



### Riferimenti catastali:

Foglio 88 part.lla 936 sub 3 - cat. A/3 - ditta [redacted]

Foglio 88 part.lla 936 sub 7 - cat. C/6 - ditta [redacted]

### Calcolo delle consistenze:

p.S1	“garage ed accessori”	mq. 72,00
p.T	“residenziale -zona giorno”	mq. 67,00
	“balcone”	mq. 10,00
	“area esclusiva”	mq.225,00
p.1	“residenziale -zona notte”	mq. 65,00
	“balcone”	mq. 8,00
p.2	“mansarda”	mq. 34,00

In ossequio ai procedimenti adottati precedentemente ed in particolar modo nella determinazione del VMP del costruendo complesso al N. 1, si può determinare un VMP unitario di € 1.746/mq di superficie ragguagliata per un villino di nuova costruzione.

Considerando che nella fattispecie siamo in presenza di un villino realizzato nel 1994, seppur in buone condizioni, necessita di determinare la vetustà

### Calcolo “Superficie Commerciale”

p.S1 “garage ed accessori” ..... mq. 72,00 x coeff. 0,50 = mq. 36,00

p.T	“residenziale -zona giorno”.....mq.	67,00	x coeff. 1,00	= mq.	67,00
	“balcone” .....	mq. 10,00	x coeff. 0,50	= mq.	5,00
	“area esclusiva” .....	mq.225,00	x coeff. 0,05	= mq.	11,00
p.1	“residenziale -zona notte”.....	mq. 65,00	x coeff. 1,00	= mq.	65,00
	“balcone” .....	mq. 8,00	x coeff. 0,50	= mq.	4,00
p.2	“mansarda”.....	mq. 34,00	x coeff. 0,60	= mq.	<u>20,00</u>

per una superficie complessiva commerciale di ..... mq. 208,00

Calcolo VMP con il valore mediato della ricerca precedente

Valore a nuovo .....mq. 208,00 x € 1.600,00 = € 332.800

deprezzamento per vetustà 10% ..... = € 33.280

**Valore di Mercato Villino “N.8” € 299.520 ≠ € 300.000 in arrotondamento**



**N. 9 (Rif. 9)**

“Alloggio e locali negozi in [REDACTED]”

Tale lotto è composto da 4 locali commerciali, un'abitazione e garage e sono parte di una palazzina, edificata nel 2006, disposta nella frazione di [REDACTED], di recente edificazione in buono stato di conservazione.

L'abitazione è posta al p.2 e comprende soggiorno, cucina, disimpegno studio, due camere e doppio servizio: correda l'alloggio due ampi terrazzi a livello del tipo a tasca, oltre a balconi e locale pluriuso al p.3, sottotetto. Buone le qualità ed altrettanto lo stato conservativo.

Il locale garage, sito al p.S1, è composto da unico locale, con accesso dall'atrio comune.

I locali commerciali, posti al p.S1, costituiscono l'intero piano e sono adibiti ad attività commerciali ben avviate.

Un piccolo locale commerciale è ubicato al p.T, nell'angolo nord/ovest della palazzina.

**Riferimenti catastali:**

Foglio 93 part.IIa 747 sub 9 - cat. A/3 - ditta [REDACTED]  
 Foglio 93 part.IIa 747 sub 16 - cat. C/6 - ditta [REDACTED]  
 Foglio 93 part.IIa 747 sub 4 - cat. C/1 - ditta [REDACTED]  
 Foglio 93 part.IIa 747 sub 12 - cat. C/1 - ditta [REDACTED]  
 Foglio 93 part.IIa 747 sub 13 - cat. C/1 - ditta [REDACTED]  
 Foglio 93 part.IIa 747 sub 17 - cat. C/1 - ditta [REDACTED]

**Calcolo delle consistenze**

Sub 9 “appartamento”

residenziale p.2 .....	mq. 122,00
terrazzo p.2 .....	mq. 43,00
balcone p.2 .....	mq. 43,00
soffitta p.3 .....	mq. 40,00

Sub 16 “garage p.S1” .....	mq. 50,00
----------------------------	-----------

Sub 4 "negozi p.T"	mq.	35,00
Sub 12 "negozi p.S1"	mq.	65,00
Sub 13 "negozi p. S1"	mq.	125,00
Sub 17 "negozi p.S1"	mq.	228,00

1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)

a) indagini dirette

Abitazioni	€/mq.	1.400 – 1.700
Negozi	€/mq.	1.150 – 1.700
Box	€/mq.	700 – 800

b) Indagini indirette 1 (OMI)

Abitazioni	€/mq.	1.200 – 1.400
Negozi	€/mq.	1.000 – 1.400
Box	€/mq.	550 – 650

c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)

Abitazioni	€/mq.	1.300 – 1.650
Negozi	€/mq.	1.300 – 1.650
Box	€/mq.	6000 – 750

**Calcolo "Superfici Commerciali"**

Sub 9 "appartamento"

residenziale p.2	mq.	122,00	x 1,00 =	mq.	122,00
terrazzo p.2	mq.	43,00	x 0,30 =	mq.	12,00
balcone p.2	mq.	43,00	x 0,50 =	mq.	21,00
soffitta p.3	mq.	40,00	x 0,25 =	mq.	10,00
Sub 16 "garage p.S1"	mq.	54,00	x 0,50 =	<u>mq.</u>	<u>27,00</u>
				mq.	192,00

Sub 4 "negozi p.T"	mq.	35,00
Sub 12 "negozi p.S1"	mq.	65,00
Sub 13 "negozi p. S1"	mq.	125,00
Sub 17 "negozi p.S1"	mq.	228,00

...

In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, del fabbricato e delle sue caratteristiche oltre che delle reali destinazioni d'uso (commerciali) il Valore Medio determinato è pari ad €. 1.600/sup.comm. per l'abitazione per la sup.comm. garage ed € 1.600/mq. sup. comm. dei locali commerciali.

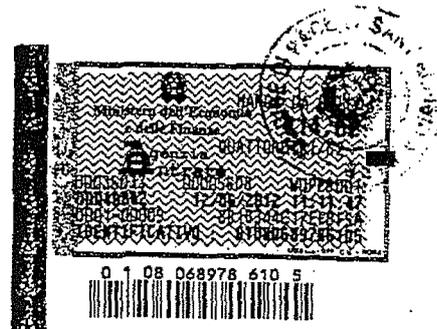
Pertanto il Valore di Mercato Prudenziale (VMP) è risultato:

Sub 9-16 "appart.+box"	mq.	192,00	x	€ 1.600,00/mq.	=	€ 307.200,00
Sub 4 "negozi p.T" ....	mq.	35,00	x	€ 1.600,00/mq.	=	€ 56.000,00
Sub 12 "negozi p.S1".	mq.	65,00	x	€ 1.600,00/mq.	=	€ 104.000,00
Sub 13 "negozi p. S1"	mq.	125,00	x	€ 1.600,00/mq.	=	€ 200.000,00
Sub 17 "negozi p.S1" ...	mq.	228,00	x	€ 1.600,00/mq.	=	<u>€ 364.800,00</u>
						€ 1.032.000,00

## 2) METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO

... Anno di costruzione 2006 – vita presunta edificio 100 – Vetustà = coeff. 0%

Costo di costruzione €/mq. 800	
Consistenza reale commerciale "a campione" mq. 228	
mq. 228 * €/mq. 850 =	€ 194.000
oo.uu. (ca. 10%)	€ 20.000
spese tecniche 10%	€ 20.000
varie accessorie (allacci, ecc.)	€ 8.000
utile impresa 25%	€ 60.000
<b>Valore edificio "deprezzato"</b>	<b>€ 302.000</b>



A tale valore viene ad aggiungersi l'incidenza dell'area (che non subisce deprezzamento comunque) che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 18% sull'intervento, quindi

valore area € 302.000 \* 18% = € 54.000

**Valore costo di costruzione "vetustato" (€ 302.000 + € 54.000) = € 356.000.**

**Valore al mq. € 1.561 (€ 356.000 / mq. 228 sup.comm. del campione)**

## 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

... Dall'osservatorio immobiliare vengono indicati i valori di locazione delle abitazioni €/mq\*mese 4,0, min, ed €/mq\*mese 5,0, max e dall'indagine sul territorio si rilevano valori medi leggermente più alti, mentre per i locali commerciali, essendo condotti in locazione, si prende in considerazione il reale canone di locazione.

Pertanto le singole consistenze, come sopra opportunamente ragguagliata con parametri e coefficienti dettati dallo stesso mercato immobiliare della zona, e per il saggio di capitalizzazione più ampiamente descritto precedentemente, si procede come di seguito:

Sub 9-16 "appart.+box" ....	mq. 192,00 x €/mq 5 x 12 = € 11.520 x 100/4,35 = € 264.800
Sub 4 "negozi p.T" ....	mq. 35,00 ..... € 3.000 x 100/5,50 = € 54.500
Sub 12 "negozi p.S1"....	mq. 65,00 ..... € 5.400 x 100/5,50 = € 98.200
Sub 13 "negozi p. S1"...	mq. 125,00 x €/mq 7 x 12 = € 10.50 x 100/5,50 = € 191.000
Sub 17 "negozi p.S1" ...	mq. 228,00 ..... € 20.400 x 100/5,50 = € 371.000
	<b>€ 979.500</b>

Dai valori ricavati si deduce che i metodi di stima si sono rilevati coerenti ed attendibili presentando inoltre uno scollamento reciproco non superiore al 10%.

In specie il Metodo di ricostruzione attesta la bontà della determinazione del valore unitario ricercato ed applicato alla superficie commerciale.

Sulla base delle considerazioni effettuate si ritiene che il VMP determinato con il Metodo comparativo possa ritenersi congruo ed in sintonia con le caratteristiche del mercato immobiliare della zona e, pertanto, si riportano i seguenti valori possa essere così definito:

Sub 9-16 "appart.+box" mq. 192,00	x	€ 1.600,00/mq.	= € 307.200,00
Sub 4 "negozi p.T" ....mq. 35,00	x	€ 1.600,00/mq.	= € 56.000,00
Sub 12 "negozi p.S1". mq. 65,00	x	€ 1.600,00/mq.	= € 104.000,00
Sub 13 "negozi p. S1" mq. 125,00	x	€ 1.600,00/mq.	= € 200.000,00
Sub 17 "negozi p.S1" ...mq. 228,00	x	€ 1.600,00/mq.	= € 364.800,00

Valore di Mercato dell'intero cespite N. 9, è di complessivi € € 1.032.000,00



**N. 10 (Rif. 10)**

**"Magazzini/ufficio e laboratorio in [REDACTED]"**

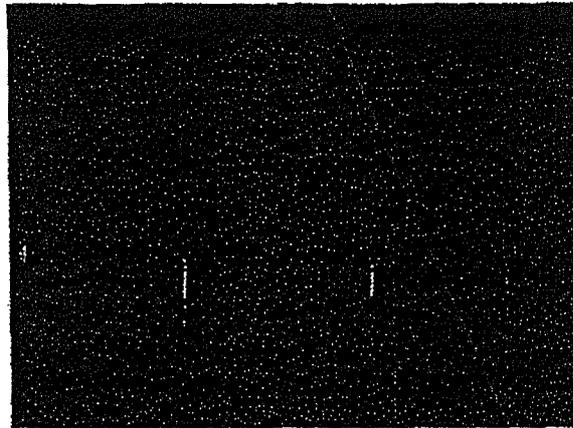
Tale cespite conta due porzioni immobiliari, contigue, a carattere produttivo, ubicati in [REDACTED]

Una di queste porzioni è utilizzata dalla società proprietaria quale deposito di materiale ed ufficio, mentre l'altra, nella quale è stato realizzato u soppalco, è condotta in locazione.

La tipologia e le caratteristiche costruttive (anno 2000 ca.) sono quelle tipiche di simili edifici, con sistema prefabbricato ad unica campata e copertura a volta.

Le finiture degli interni sono appropriate all'uso preposto, soprattutto la porzione adibita ad ufficio ha finiture civili mentre la porzione di megazzino ha finiture rispondenti all'uso.

Lo stato di conservazione è buono.

**Riferimenti catastali:**

Foglio 94 part.IIa 590 sub 14 - cat. D/7 - ditta [REDACTED]  
 Foglio 94 part.IIa 590 sub 15 - cat. D/1 - ditta [REDACTED]  
 Foglio 94 part.IIa 590 sub 12 - cat. F/1 "area urbana" - ditta [REDACTED]  
 Foglio 94 part.IIa 590 sub 2 - cat. D/1 - ditta [REDACTED] per 210/1000

**Calcolo delle consistenze**

Sub 14 "Magazzino" .....	mq. 440,00
Sub 15 "laboratorio" .....	mq. 400,00

**1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)****a) indagini dirette**

Laboratori	€/mq.	650 - 800
Uffici	€/mq.	1.050 - 1.150

b) Indagini indirette 1 (OMI)

Laboratori €/mq. 380 – 650

Uffici €/mq. 800 – 1.100

c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)

Laboratori €/mq. 480 – 700

Uffici €/mq. 750 – 1.100

Alla luce di quanto è stato possibile rilevare sul posto e per le caratteristiche della zona, è abbastanza attendibile determinare i seguenti valori unitari che applicati alle consistenze delle singole porzioni darebbero il VMP:

Sub 14 “laboratorio” ... mq. 440,00 x €/mq. 750 = € 330.000

Sub 15 “laboratorio” .... mq. 400,00 x €/mq. 950 = € 380.000

## 2) METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO

... Anno di costruzione 2000 – vita presunta edificio 50 – Vetustà = coeff. 10%

Costo di costruzione €/mq. 400

Consistenza comm.le “a campione” mq. 440

mq. 440 \* €/mq. 450 = € 198.000

oo.uu. (ca. 0%) €

spese tecniche 7% € 14.000

varie (allacci, piazzali, ecc.) € 35.000

utile impresa 20% € 49.000

Valore edificio € 296.000

Valore edificio deprezzato € 296.000 – 10% = € 266.400

A tale valore viene ad aggiungersi l’incidenza dell’area (che non subisce deprezzamento comunque) che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 17% sull’intervento, quindi

valore area € 296.000 \* 17% = € 50.320

**Valore costo di costruzione “vetustato” (€ 296.000 + € 50.320) = € 316.720 ≠ € 316.000**

Tale procedimento utilizzato su “campione” mira a verificare l’attendibilità del Valore Unitario ricercato ed applicato alle consistenze, al fine di attestare la validità dell’impianto.

Valore scaturito € 316.000 / 440 mq. sup.comm. = € 720,00/mq., in arrotondamento, di media e quindi alquanto simili a quello adottare per la determinazione dei “comparabili”.

## 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Non avendo valori attendibili e neppure quello in essere per una porzione, in quanto di “comodo” tra le parti, si preferisce, non ritenendoli attendibili e molto distanti quelli indicati dall’OMI da quanto potuto “ascoltare” in loco, si preferisce avvalersi dei due soli metodi sviluppati.

Pertanto i valori ricercati con Metodo Comparativo sono da ritenersi attendibili, quindi

Sub 14 ..... € 330.000,00

Sub 15 ..... € 380.000,00

**Valore di Mercato dell'intero cespite N. 10 è di complessivi € 710.000,00**

Il Valore di Mercato sopra riportato tiene conto e, pertanto gli stessi sono compensati, sia del sub 12, area urbana, che della quota di possesso/diritto sulla porzione distinta con il sub 12 consistente nel locale termico ed accessorio.

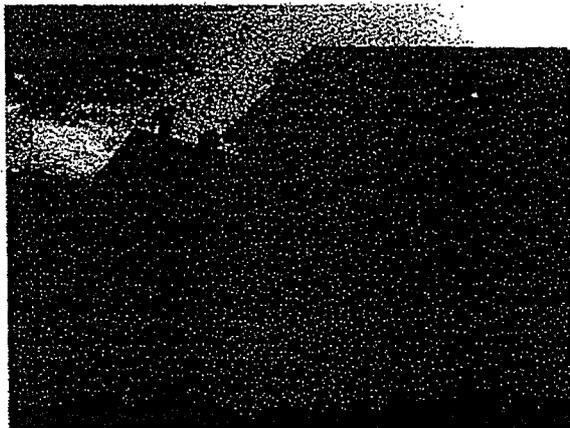


## N. 11 (Rif. 11)

“ Alloggio, garage e locali cantine in [REDACTED] ”

Il cespite si compone di due garage e tre locali ripostigli al p.S1. Il tutto è parte di una palazzina di recente edificazione di ottimo aspetto e con buone finiture.

I due garage ed i locali ripostigli sono tutti di unico vano.



### Riferimenti catastali:

Foglio 73 part.lla 718 sub 8 - cat. C/6 - ditta [REDACTED]  
Foglio 73 part.lla 718 sub 17 - cat. C/2 - ditta [REDACTED]  
Foglio 73 part.lla 718 sub 20 - cat. C/2 - ditta [REDACTED]  
Foglio 73 part.lla 718 sub 22 - cat. C/2 - ditta [REDACTED]  
Foglio 73 part.lla 718 sub 39 - cat. C/6 - ditta [REDACTED]

### Calcolo delle consistenze

Sub 8 “garage p.S1” .....	mq.	50,00
Sub 17 “ripostiglio p.S1” .....	mq.	7,00
Sub 20 “ripostiglio p.S1” .....	mq.	16,00
Sub 22 “ripostiglio p.S1” .....	mq.	7,00
Sub 39 “garage p.S1” .....	mq.	42,00

Considerata l'ubicazione nel contesto urbano e la tipologia e caratteristica delle porzioni in esame si ritiene più congruo e rispondente alle indicazioni del mercato immobiliare che tali porzioni vengano trattate a corpo e non a misura.

### 1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)

#### a) indagini dirette

Abitazioni	€/mq.	1.750 - 1.900
Box	€/mq.	800 - 900

#### b) Indagini indirette I (OMI)

Abitazioni	€/mq.	900 - 1.250
Box	€/mq.	500 - 700

## c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)

Abitazioni	€/mq.	1.450 – 1.750
Box	€/mq.	800 – 850

La metodologia prevede la determinazione di un intervallo di valori unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico-matematico della deviazione standard e dell'intervallo di confidenza, entro il quale potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Nella fattispecie, per quanto sopra riportato e per le caratteristiche delle porzioni, si rileva che qualsiasi procedura lontana da quelle indicate dal mercato della zona condurrebbe a conclusioni non in sintonia con il mercato stesso.

In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, si ritiene di applicare alle singole porzioni e secondo le destinazioni d'uso, i seguenti valori:

Sub 8 "garage p.S1"	"a corpo"	=	€ 49.000,00
Sub 17 "ripostiglio p.S1"	"a corpo"	=	€ 3.500,00
Sub 20 "ripostiglio p.S1"	"a corpo"	=	€ 8.000,00
Sub 22 "ripostiglio p.S1"	"a corpo"	=	€ 3.500,00
Sub 39 "garage p.S1"	"a corpo"	=	€ 40.000,00



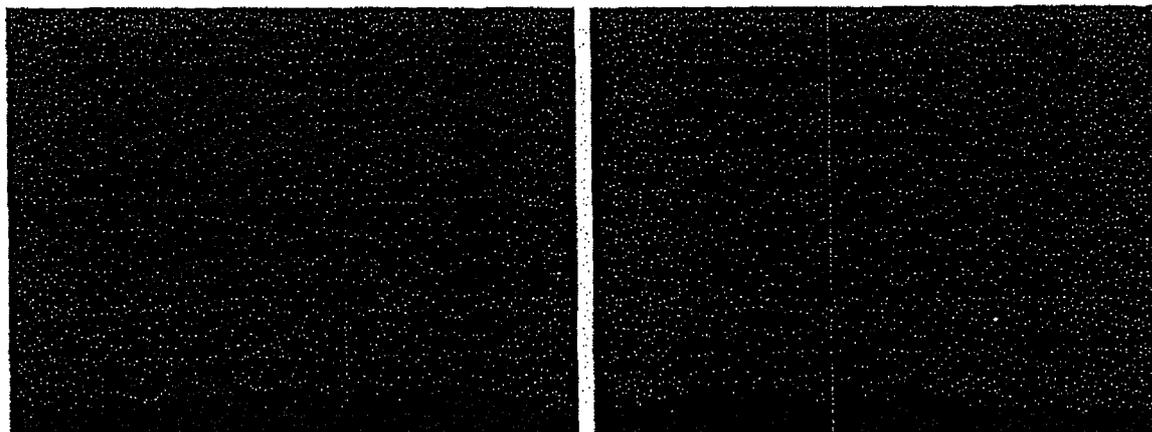
**Valore di Mercato intero cespite N. 11 è di complessivi € 104.000,00**

# COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

## N. 14 (Rif. 14)

Appartamenti, garage e posti auto scoperti di due palazzine residenziali in Comune di Sant'Elpidio A Mare, in località 

La costruzione è recente, ultimazione 2008, di aspetto gradevole ed in buona posizione sia per i servizi che per i collegamenti soprattutto con la più importante Civitanova Marche.

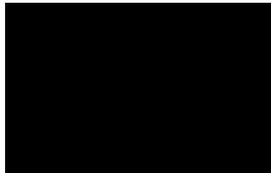
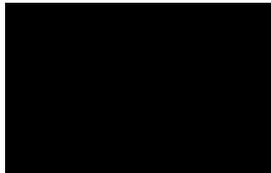
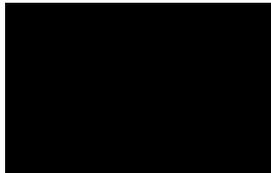
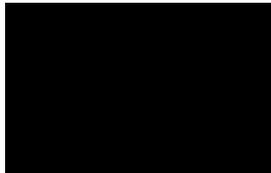


### Riferimenti catastali:

Foglio 7 part.lla 107 sub 6 - cat. A/2 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub 7 - cat. A/2 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub 19 - cat. C/6 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub 23 - cat. C/6 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub 26 - cat. C/6 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub 27 - cat. C/6 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub 58 - cat. A/2 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub 74 - cat. C/6 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub 81 - cat. C/6 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub 73 - cat. C/6 - ditta   
Foglio 7 part.lla 107 sub .... - cat. C/6 - ditta  in numero 18

Con lo stesso metodo e gli stessi criteri adottati, precedentemente, per la dedeterminazione della superficie commerciale si riporta di seguito

### Calcolo "Superficie Commerciale"

Fgl.	part.lla	sub	cat.	cons.	x €/mq.	Valore	Promissario Acquirente	data sott.ne
7	107	6	A/2	48,00	x 1.800	€ 86.400		20.02.12
7	107	27	C/6	16,00	x 1.800	€ 28.600		20.02.12
7	107	7	A/2	110,00	x 1.800	€ 198.000		20.02.12
7	107	26	C/6	18,00	x 1.800	€ 32.000		20.02.12

Fgl.	part.	lla	sub	cat.	cons.	x €/mq.	Valore	Promissario	Acquirente	data sott.ne
7	107	19	C/6		8,00	x 1.800 = €	14.400	non	venduto	
7	107	23	C/6		8,00	x 1.800 = €	14.400	non	venduto	
7	107	58	A/2		115,00	x 1.800 = €	207.000	non	venduto	
7	107	74	C/6		8,00	x 1.800 = €	14.400	non	venduto	
7	107	81	C/6		23,00	x 1.800 = €	41.400	non	venduto	
7	107	73	C/6		8,00	x 1.800 = €	14.400	non	venduto	
7	107	"p.auto"			18,00	x 3.500 = €	63.000	non	venduti	
							<b>€ 714.000</b>			

### 1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)

#### a) indagini dirette

Abitazioni €/mq. 1.750 – 1.900

Box €/mq. 800 – 900

#### b) Indagini indirette 1 (OMI)

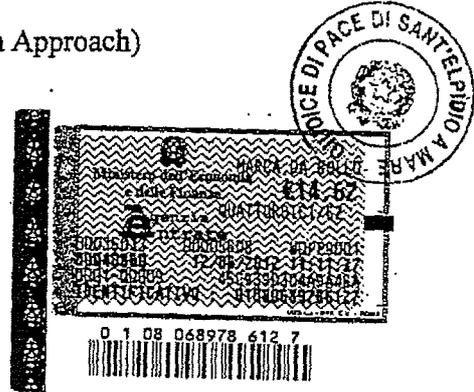
Abitazioni €/mq. 1.300 – 1.750

Box €/mq. 650 – 830

#### c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)

Abitazioni €/mq. 1.600 – 1.900

Box €/mq. 800 – 900



La metodologia prevede la determinazione di un intervallo di valori unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico-matematico della deviazione standard e dell'intervallo di confidenza, entro il quale potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, del fabbricato e delle sue caratteristiche il Valore Medio determinato è pari ad €/mq. 1.800 da applicare alla superficie commerciale opportunamente ragguagliata.

### 2) METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO

... Anno di costruzione 2006 – vita presunta edificio 100 – Vetustà = coeff. 0%

Costo di costruzione €/mq. 800

Consistenza reale residenziale "a campione" mq. 42 + 8% beni comuni non vendibili

mq. 45 \* €/mq. 800 = € 36.000

oo.uu. (ca. 10%) € 3.600

spese tecniche 10% € 3.600

varie (allacci, ecc.) € 5.000

ooo. finanziari € 3.000

utile impresa 25% € 12.050

Valore edificio ricostruito € 63.250

Valore edificio "deprezzato" € 63.250 (deprezzamento nullo in quanto entro 5 anni)

A tale valore viene ad aggiungersi l'incidenza dell'area (che non subisce deprezzamento comunque) che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 18% sull'intervento, quindi: valore area € 63.250 \* 18% = € 11.385

**Valore costo di costruzione "vetustato" (€ 53.250 + € 11.385) = € 74.635 ≠ € 75.000**

Tale procedimento utilizzato su "campione" mira a verificare l'attendibilità del Valore Unitario ricercato ed applicato alle consistenze, al fine di attestare la validità dell'impianto.

Valore scaturito € 75.000 / 42 mq. sup.comm. = € 1.785/mq., di media e quindi alquanto simili a quello da adottare per la determinazione dei "comparabili", tenuto conto che l'utli impresa ed incidenza dell'area sono elementi soggetti e variabili e non codificati.

### 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

I valori dettati dall'OMI (€/mq.xmese 3,7-5,2) per le locazioni risultati differenti da quelli rilevati in loco e riscontrati nei contratti depositati e trascritti, per cui si procede ad una media ponderata in considerazione anche del fatto di essere a conoscenza delle procedure negli accordi di locazione. Pertanto, lo scrivene ritiene di applicare il valore di € 6,5/mq\*mese alla sup.comm. individuata.

Quindi, sempre a campione, si ha il seguente valore:

sup,comm. mq. 42 x € 6,5 x 12 = € 3.276 x 100/4,35 = € 75.310 ≠ € 75.000

che determina un valore unitario al mq. di € 1.785, molto simile a quello della "comparazione".

Si determina, supportato da tali numeri, che il valore risultato con il "metodo per comparazione" è attendibile; quindi, rifacendosi a quanto sopra, si riporta che

sub 6 "abit." mq. 50,00	x € 1.800 = €	90.000	"promesso in vendita Sig
sub 7 "abit." mq. 110,00	x € 1.800 = €	198.000	"promesso in vendita Sig
sub 19 "box" mq. 8,00	x € 1.800 = €	14.400	-
sub 23 "box" mq. 8,00	x € 1.800 = €	14.400	-
sub 26 "box" mq. 18,00	x € 1.800 = €	32.000	"promesso in vendita Sig
sub 27 "box" mq. 16,00	x € 1.800 = €	25.000	"promesso in vendita Sig
sub 58 "abit." mq. 115,00	x € 1.800 = €	207.000	-
sub 74 "box" mq. 8,00	x € 1.800 = €	14.400	-
sub 81 "box" mq. 23,00	x € 1.800 = €	41.400	-
sub 73 "box" mq. 8,00	x € 1.800 = €	14.400	-
"p.auto" n. 18,00	x € 3.500 = €	63.000	-
		<b>€ 714.000</b>	

**Valore di Mercato dell'intero cespite N. 14 è pari ad € 714.000,00**

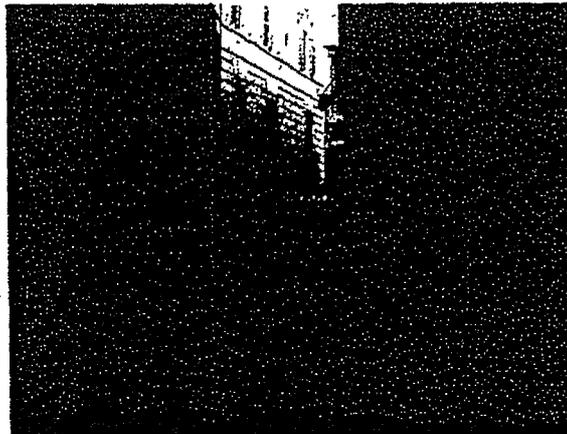
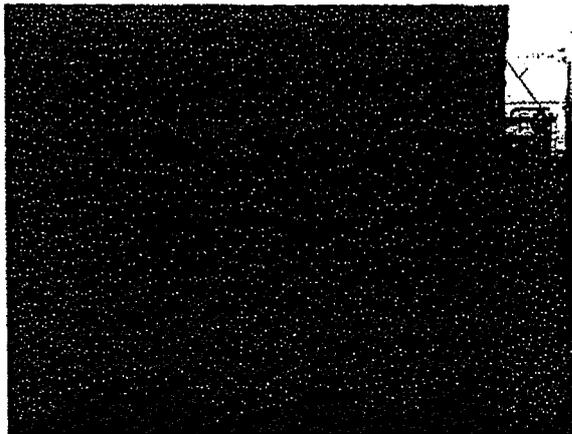
Si specifica che i valori rilevati dalle scritture private di promessa di vendita irrevocabile sono da ritenersi congrui ed attuali alla data odierna.



COMUNE DI MACERATA

N. 15 (Rif. 15)

Cespite costituito da un locale negozio al piano terra ed un locale magazzino al piano seminterrato, ubicato in Macerata in [REDACTED]



**Riferimenti catastali:**

Foglio 67 part.lla 262 sub 6 - cat. C/1 - dit [REDACTED]

Foglio 67 part.lla 262 sub 13-9 - cat. C/2 - [REDACTED]

**Calcolo "Superficie Commerciale"**

Sub 6 "negozio" - mq. 20

Sub "magazzino" - mq. 55

**1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)**

**a) indagini dirette**

Negozi €/mq. 2.500 - 2.800

Magazzini €/mq. 1.200 - 1.400

**b) Indagini indirette 1 (OMI)**

Negozi €/mq. 1.500 - 2.600

Magazzini €/mq. -

**c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)**

Abitazioni €/mq. 2.300 - 2.600

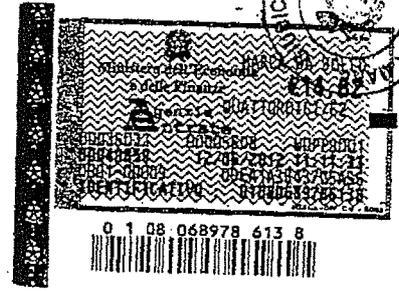
Magazzini €/mq. 1.200 - 1.300

Considerando la minima consistenza, l'ubicazione nel contesto urbano del centro storico, la destinazione d'uso delle singole porzioni, si ritiene congruo e rispondente alle norme del mercato della zona determinare il valore medio unitario per il locale negozio in € 2.500/mq. e per il locale magazzino € 1.250/mq; pertanto si hanno i seguenti valori:

Sub 6 "negozio" mq. 20 x € 2.500 = € 50.000,00 "promesso in vendita Sig. [REDACTED]"

Sub 9 "magazzino" mq. 56 x € 1.250 = € 70.000,00 "promesso in vendita Sig. [REDACTED]"

Dalla promessa di compravendita sottoscritta tra la ditta e il promesso acquirente sig. **[REDACTED]** si evidenzia un prezzo complessivo di € 120.000,00 ritenuto congruo ed attuale alla data odierna ed in sintonia con quanto sopra determinato.



**COMUNE DI ANCONA****N. 17 (Rif. 17)**

In carico alla ditta ██████████ risultano un appezzamento di terreno così distinto

Foglio 79 part.IIa 611 della consistenza Ha. 0.00.90

Foglio 79 part.IIa 612 della consistenza Ha. 0.00.05

Foglio 79 part.IIa 613 della consistenza Ha. 0.00.43

per complessivi Ha 0.01.38

che risultano essere residui di porzioni di maggior consistenza cedute al Comune in forza di convenzione della lottizzazione e non accorpate ad alcun immobile e, pertanto, l'intero cespite non risulta di esser di alcun valore per il mercato medesimo.

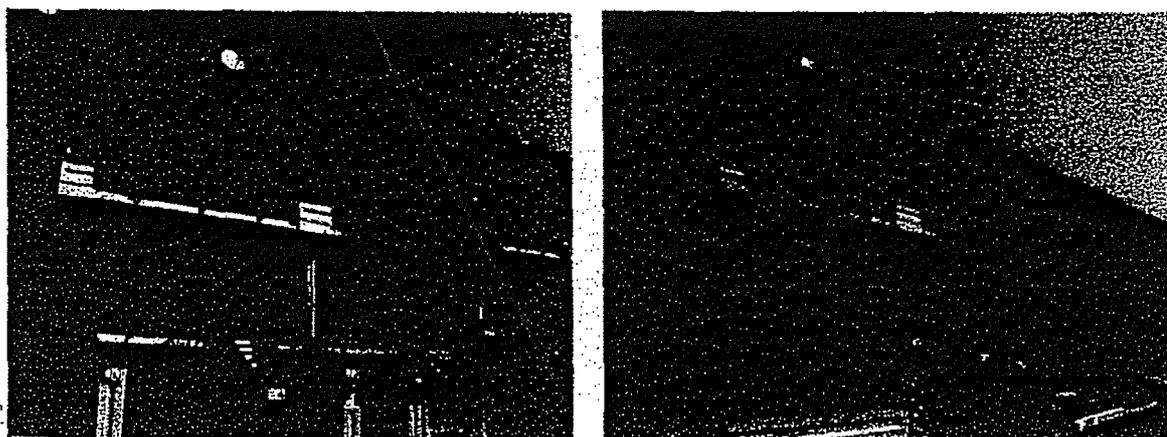


## LOTTO B "IMMOBILI PRIVATI"

### N. 2 (Rif. 2)

#### "Villini a schiera"

Villini a schiera di recente edificazione, uno appena ultimato e gli altri due abitati, composti da piano terra, zona giorno, piano primo, zona notte, piano secondo, mansarda, e piano interrato ad uso garage e locali accessori: ciascun villino è corredato da porticato, balconi e corte esclusiva.



#### Riferimenti catastali:

Foglio 21 part.lla 446 sub 33 - cat. C/6 - [REDACTED]  
 Foglio 21 part.lla 446 sub 39 - cat. A/3 - [REDACTED]  
 Foglio 21 part.lla 446 sub 34 - cat. C/6 - [REDACTED]  
 Foglio 21 part.lla 446 sub 40 - cat. A/3 - [REDACTED]

#### Calcolo delle consistenze:

p.S1 "garage" .....	mq. 85,00
p.T "zona giorno".....	mq. 69,00
"balcone" .....	mq. 8,00
p.1 "zona notte" .....	mq. 69,00
"balconi" .....	mq. 16,00
p.2 "mansarda" .....	mq. 34,00

#### 1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)

La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse qualità, ubicati nella stessa zona in zone limitrofe, in condizioni ordinarie di mercato.

- Rilevazione di mercato

a) indagini dirette

Villini	€/mq. 1.400 - 1.700
Box	€/mq. 750 - 900

b) Indagini indirette 1 (OMI)	
Villini	€/mq. 1.000 – 1.250
Box	€/mq. 580 – 680
c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)	
Villini	€/mq. 1.250 – 1.550
Box	€/mq. 700 – 900

La metodologia prevede la determinazione di un intervallo di valori unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico-matematico della deviazione standard e dell'intervallo di confidenza, entro il quale potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, del fabbricato e delle sue caratteristiche il Valore Medio determinato è pari ad €/mq. 1.500.

### Calcolo "Superficie Commerciale"

p.S1 "garage" .....	mq. 85,00	x coeff. 0,50	= mq. 42,50
p.T "zona giorno" .....	mq. 69,00	x coeff. 1,00	= mq. 69,00
"balcone" .....	mq. 8,00	x coeff. 0,50	= mq. 4,00
"corte esclusiva" .....	mq. 60,00	x coeff. 0,10	= mq. 6,00
p.1 "zona notte" .....	mq. 69,00	x coeff. 1,00	= mq. 69,00
"balconi" .....	mq. 16,00	x coeff. 0,50	= mq. 8,00
p.2 "mansarda" .....	mq. 34,00	x coeff. 0,70	= mq. 24,00
			<u>mq. 222,50</u>

Pertanto il Valore di Mercato è:

**mq. 222,50 x € 1.500,00 = € 333.750,50 ≠ € 333.000 in arrotondamento.**

## 2) METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO

Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'edificio conoscendo il costo di costruzione attuale e poi deprezzarlo in base all'effettiva età dell'edificio. Il deprezzamento è una funzione che dipende dal numero di anni di vita utile del fabbricato, ed inoltre con buona approssimazione si può affermare che ipotizzando una vita presunta dell'edificio di 100 anni, le finiture e gli impianti hanno un periodo di curabilità quantificato in 50 anni.

Si precisa che il costo di costruzione è attribuibile al 65% alle strutture, mentre il restante 35% si attribuisce alle opere impiantistiche, oggetto di manutenzione più ravvicinate nel tempo, quindi, con un deprezzamento maggiore.

Il deprezzamento percentuale .....

Anno di costruzione 2005 – vita presunta edificio 100 – Vetustà = 0

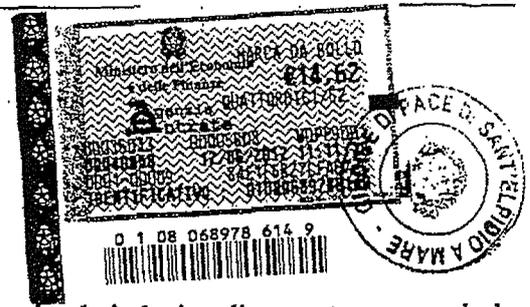
Costo di costruzione €/mq. 800

Consistenza reale residenziale mq. 214

mq. 222,50 \* €/mq. 800 = € 178.000

oo.uu. (ca. 10%) € 17.500

spese tecniche 12%	€ 21.000
varie accessorie (allacci, ecc.)	€ 15.000
utile impresa 22%	€ 48.000
Valore edificio "deprezzato"	€ 279.500



A tale valore viene ad aggiungersi l'incidenza dell'area che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 18% sull'intervento, quindi

valore area € 279.500 \* 15% = € 41.925

**Valore costo di costruzione vetustato (€ 279.500 + € 41.925) = € 321.425 ≈ € 321.000.**

### 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale metodo di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile.

Dall'osservatorio immobiliare vengono indicati i valori di locazione €/mq\*mese 3,9, min, ed €/mq\*mese 4,8, max e dall'indagine sul territorio si rilevano valori medi intorno ad € 5,0/5,5/mq\*mese; pertanto date le caratteristiche dell'immobile e la consistenza è opportuno ed applicabile alla superficie utile lorda pari ad € 5,0/mq\*mese.

Pertanto si avrebbe, stante la consistenza generale del fabbricato, come sopra opportunamente ragguagliata con parametri e coefficienti dettati dallo stesso mercato immobiliare della zona, un canone annuale di

mq. 222,50 x € 5,0/mq\*mese = € 1.112,50 x mesi 12 = € 13.350.

Per le unità residenziali viene assunto un saggio di capitalizzazione che mediamente oscilla tra il 4,20% ed il 5,40% con un valore, pertanto, mediato del 4,8% , che nella fattispecie determina un valore capitale stimabile in

**Reddito annuo € 13.350 \* 100/4,35 = € 306.896,55 ≈ € 307.000**

I metodi di stima condotti sull'immobile hanno prodotto i seguenti risultati:

- 1 - € 333.000
- 2 - € 321.000
- 3 - € 307.000

Dai valori ricavati si deduce che i metodi di stima si sono rilevati coerenti ed attendibili presentando inoltre uno scollamento reciproco non superiore al 10%.

Sulla base delle considerazioni effettuate si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei predetti valori:

**(€ 333.000 + € 321.000 + € 307.000) / 3 = € 320.333,33 ≈ € 320.000**

Quindi si hanno i seguenti valori

<b>Unità "2"</b> Foglio 21 part.lla 446 sub 33 - cat. C/6 Foglio 21 part.lla 446 sub 39 - cat. A/3
<b>Valore di mercato stimato</b> ..... € 320.000,00

<b>Unità "3"</b> Foglio 21 part.lla 446 sub 34 - cat. C/6 Foglio 21 part.lla 446 sub 40 - cat. A/3
<b>Valore di mercato stimato</b> ..... € 320.000,00

<b>Pertanto il Valore di Mercato Prudenziale dell'intero corpo è di € 6400.000,00</b>
---



**N. 12 (Rif. 12)**

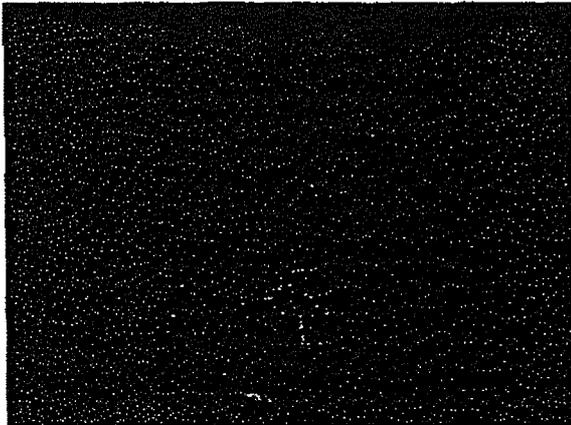
“Villa in [REDACTED]”

Villino in corso di definizione (lavori sviluppati al 90%) composto da fabbricato principale su due livelli fuori terra, per unica abitazione, oltre sottotetto, e locali interrati, ed un locale secondario, dependance: il tutto corredato da corte esclusiva e piscina.

Il fabbricato principale conta al p.T, zona giorno, ingresso/soggiorno, salotto, ampia cucina e servizi, corredato da due porticati ed al p.1, zona notte, quattro camere, tre bagni e ripostigli e corredato da tre balconi; al p.2 sono posti due locali ad uso soffitta.

La dependance è costituita da un edificio con soggiorno, cucina e bagno.

Al piano interrato sono collocati due ampi garage e diversi locali adibiti a depositi ed accessori diretti del fabbricato principale.

***Riferimenti catastali:*****Catasto Fabbricati:**

Foglio 95 part.lla 52 sub 5 - cat. A/7 - ditta [REDACTED]

Foglio 95 part.lla 52 sub 6 - cat. C/2 - ditta [REDACTED]

Foglio 95 part.lla 52 sub 7 - cat. C/6 - ditta [REDACTED]

Foglio 95 part.lla 52 sub 8 - cat. C/6 - ditta [REDACTED]

Foglio 95 part.lla 52 sub 9 - cat. A/3 - ditta [REDACTED]

**Catasto Terreni:**

Foglio 95 part.lla 58 ha 0.03.80 - ditta [REDACTED]

Foglio 95 part.lla 59 ha 0.15.00 - ditta [REDACTED]

Foglio 95 part.lla 60 ha 0.03.10 - ditta [REDACTED]

### Calcolo delle consistenze

p.T "abitativo" .....	mq.	200,00
"porticato/veranda".....	mq.	36,00
p.1 "abitativo" .....	mq.	158,00
"balcone" .....	mq.	14,00
p.2 "soffitta/mnsarda" .....	mq.	42,00
p.S1 "garage ed accessori" .....	mq.	445,00

Per la ricerca del più probabile Valore di Mercato valgono le stesse considerazioni riportate al punto precedente.

### Valutazione a costo (Cost Approach)

#### a) Oneri di costruzione/ristrutturazione:

-) superficie ft. .... mq. 400 x € 1.100 = € 440.000

-) superficie e.t. .... mq. 445 x € 600 = € 267.000.

costo di costr/ricostr. .... € 707.000

b) Oneri di costruzione e urbanizzazione ..... € 20.000

c) Progettazione, D.LL., collaudi, ed oneri vari ...(7%)..... € 49.000

d) Eventuali (giardino, piantumazione, recinzione, ecc...) ..... € 200.000

e) Oneri finanziari ...(tasso 6% x € 800.000 x 2 anni) ..... € 48.000

f) Fabbricato esistente ..... € 200.000

€ 1.224.000

g) utile impresa 20% ..... € 240.000

Valutazione a costo ..... € 1.468.800

**Valore di Mercato della villa, N. 13, è pari ad € 1.450.000,00  
riferito all'immobile ultimato e funzionale**

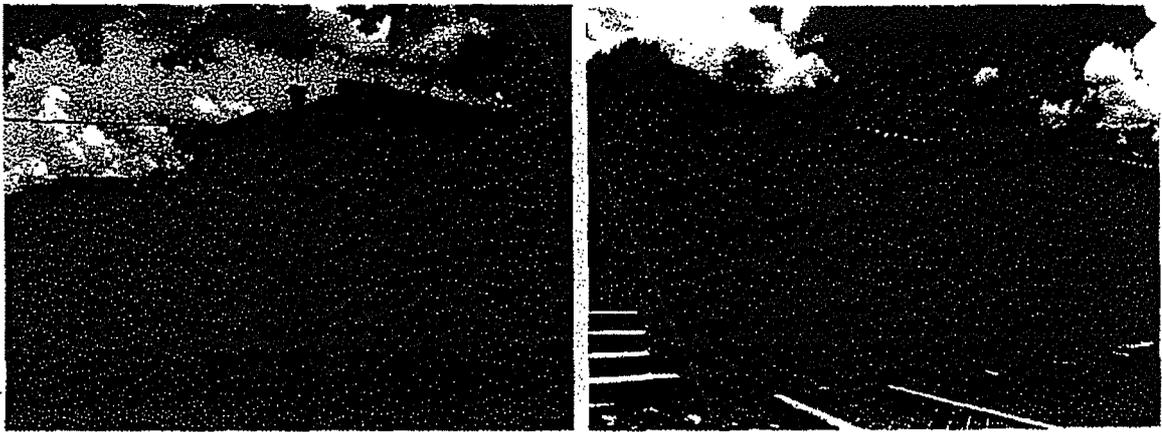
Considerando che la villa non risulta ultimata ma necessita di opere di finiture interne, quali pavimenti, rivestimenti e pitturazioni, oltre alla sistemazione esterna, i lavori eseguiti sono da stimarsi intorno al 85% e, pertanto il valore della villa allo stato attuale è determinato in € 1.232.500,00 ≠ € 1.230.000,00 in arrotondamento

**N. 13 (rif. 13)**

“Villa in y [redacted]”

Villa distribuita su due piani fuori terra e precisamente: piano terra, zona giorno, con ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, ripostiglio, lavanderia, camera, bagno disimpegno e sala pluriuso ed una parte separata adibita ad ufficio con bagno ed ingresso/attesa: il tutto corredato da porticato di ingresso e veranda a servizio della sala da pranzo; piano primo, zona notte, comprende 5 camere da letto ed altrettanti bagni ed ampio terrazzo e balcone.

La villa è corredata da un ampio giardino su cui insiste una piscina ed un locale complementare di due livelli il cui piano interrato è destinato a garage e locali accessori, mentre il piano terra contempla una cucina, un salone, bagno e locale tecnologico.



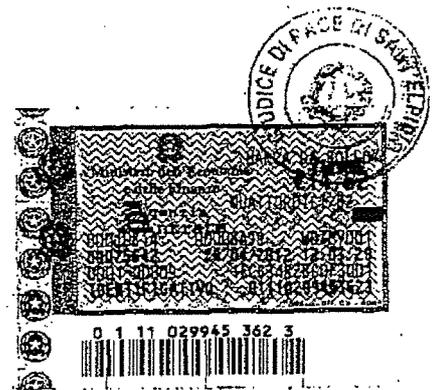
**Riferimenti catastali:**

Catasto Fabbricati:

Foglio 95 part.lla 72 sub 1 - cat. C/6 - ditta [redacted]  
 Foglio 95 part.lla 72 sub 2 - cat. A/3 - ditta [redacted]  
 Foglio 95 part.lla 72 sub 3 - cat. C/2 - ditta [redacted]

Catasto Terreni:

Foglio 95 part.lla 300 ha 0.06.20 - ditta [redacted]  
 Foglio 95 part.lla 305 ha 0.01.10 - ditta [redacted]  
 Foglio 95 part.lla 238 ha 0.03.70 - ditta [redacted]  
 Foglio 95 part.lla 73 ha 0.22.80 - ditta [redacted]



**Calcolo delle consistenze**

Villa: p.T “abitativo” .....	mq.	293,00
“porticato e veranda” .....	mq.	35,00
p.1 “abitativo” .....	mq.	164,00
“lastrico” .....	mq.	150,00
Dependance: p.T “abitativo” .....	mq.	99,00

P:S1"garage" .....	mq. 256,00
Corte di pertinenza .....	mq. 4.000,00

Trattandosi di un fabbricato particolare sia per la consistenza che per i servizi (piscina, dependance, giardino, ecc...) che per la qualità delle opere mirate ad abitazione personale e senza alcuna intenzione di essere posta sul mercato, è difficile trovare dei comparabili e tanto meno coefficienti e valori per una valutazione a reddito.

Per tali motivi si ricerca il probabile valore di mercato solamente con il procedimento della "valutazione a costo" (Cost Approach). Tale metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso.

#### Valutazione a costo (Cost Approach)

##### a) Oneri di costruzione/ristrutturazione:

-) superficie f.t. .... mq. 556 x € 1.100 = € 611.600

-) superficie e.t. .... mq. 256 x € 600 = € 153.600

costo di costr./ricostr. .... € 765.200

b) Oneri di costruzione e urbanizzazione ..... € 55.600

c) Progettazione, D.LL., collaudi, ed oneri vari ... (8%) ..... € 61.210

d) Eventuali (piscina, giardino, piantumazione, recinzione, ecc...) ..... € 200.000

e) Oneri finanziari ... (tasso 6% x € 800.000 x 2 anni) ..... € 48.000

f) Area edificabile in ragione della volumetria ... (mc. 1.700 x € 125) ..... € 212.000

€ 1.342.010

g) utile impresa 20% ..... € 268.000

Valutazione a costo ..... € 1.610.400

<b>Valore di Mercato della villa, N. 12, pari ad € 1.600.000,00</b>
---

**COMUNE DI NUMANA****N. 16 (Rif. 16)**

Porzione immobiliare su due livelli in Comune di numana, [REDACTED]

Lo stesso è composto da: p.1 con soggiorno/pranzo, cucina, bagno e corredato da ampio terrazzo;  
p.2 con ampio vano per la zona notte: il collegamento è garantito da una scala a chiocciola interna.

Lo stato di conservazione è buono.

**Riferimenti catastali:**

Foglio 7 part.lla 1431 sub 18 - cat. A/2 - ditta [REDACTED]

**Calcolo "Superficie Commerciale"**

p.1 "residenziale" mq. 25,00 x coeff. 1,00 = mq. 25,00  
 "terrazzo" mq. 16,00 x coeff. 0,50 = mq. 8,00  
 p.1 "residenziale" mq. 25,00 x coeff. 1,00 = mq. 25,00  
 mq. 58,00

**1) METODO PER COMPARAZIONE (Market Comparison Approach)****a) indagini dirette**

Abitazioni €/mq. 2.500 – 3.700

Box €/mq. 1.200 – 1.600

**b) Indagini indirette 1 (OMI)**

Abitazioni €/mq. 2.300 – 3.200

Box €/mq. 820 – 1.050

**c) Indagini indirette 2 (pubblicazioni)**

Abitazioni €/mq. 2.300 – 3.500

Box €/mq. 1.000 – 1.400

Considerando la tipologia dell'edificio, l'ubicazione e la valenza turistica della zona, si ritiene valido e congruo un valore medio unitario di € 2.250/mq. x sup.comm., quindi

**Valore di Mercato .....mq. 58,00 x € 2.250,00 = € 130.500**

**2) METODO COSTO DI RICOSTRUZIONE VETUSTATO**

... Anno di costruzione 1986 – vita presunta edificio 100– Vetustà = coeff. 15%

Costo di costruzione €/mq. 800

Consistenza reale residenziale

mq. 58 \* €/mq. 1.000 = € 58.000

oo.uu. (ca. 10%) € 6.000

spese tecniche 10% € 6.000

varie (allacci, ecc.) € 3.000

ooo. finanziari € 3.000

utile impresa 25% € 19.000

Valore edificio ricostruito € 95.000

Valore edificio "deprezzato" € 95.000 - 15% = € 80.750

A tale valore viene ad aggiungersi l'incidenza dell'area (che non subisce deprezzamento comunque) che da indagine di mercato e secondo le caratteristiche del sito incide per circa il 25% sull'intervento, quindi: valore area € 95.000 \* 25% = € 23.750

**Valore deprezzato ..... € 104.500,00**

### 3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

I valori dettati dall'OMI (€/mq.xmese 8,6-11,9) sono sicuramente condizionati dalla valenza turistica della zona e, quindi, dell'alta richiesta delle locazioni stagionali che garantiscono, comunque, un'ottima redditività, senza, peraltro, grosse incidenze di svalutazione e/o interventi conservativi.

Stando, quindi, a quanto lo stesso Osservatorio indica, si ha il seguente valore:

sup,comm. mq. 58 x € 10,25 x 12 = € 7.134 x 100/4,35 = € 164.000.

I tre valori ricercati discostano in modo significativo dimostrando che il mercato, proprio per la particolarità dello stesso e la valenza turistica che ne condiziona sia i valori delle aree che i valori di mercato e soprattutto quelli delle locazioni stagionali (estive), non è regolare e segue gli umori della richiesta tendenziale.

Comunque, allo scopo, si ritiene di mediare il valore tra i tre ricercati (€ 130.500 + € 104.500 + € 164.000) / 3 e determinare quindi il

**Valore di Mercato in € 133.000**

**COMUNE DI APPIGNANO****N. 18 (Rif. 18)**

In carico al Sig. ██████████ risultano frustoli di terreno, classificati al Catasto quale "area urbana" con le seguenti particelle, così distinte

Foglio 21 part.lla 133 della consistenza Ha. 0.00.18

Foglio 21 part.lla 155 della consistenza Ha. 0.00.60

Foglio 21 part.lla 156 della consistenza Ha. 0.00.80

Foglio 21 part.lla 157 della consistenza Ha. 0.00.80

Foglio 21 part.lla 164 della consistenza Ha. 0.00.90

Foglio 21 part.lla 165 della consistenza Ha. 0.01.30

Foglio 21 part.lla 166 della consistenza Ha. 0.00.03

Foglio 21 part.lla 167 della consistenza Ha. 0.00.18

Foglio 21 part.lla 168 della consistenza Ha. 0.00.10

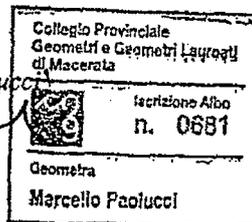
per complessivi Ha 0.04.89

che risultano essere residui di porzioni di maggior consistenza cedute al Comune in forza di convenzione della lottizzazione e non accorpate ad alcun immobile e, pertanto, l'intero cespite non risulta di esser di alcun valore per il mercato medesimo.

Pertanto a seguito delle risultanza sopra elencate e dei valori ricercati ed applicati alle singole unità, si riporta di seguito il prospetto riepilogativo.

Porto Potenza Picena, 11/06/2012

Il tecnico  
geom. *Marcello Paolucci*



**TABELLA 1**

**COMUNE DI APPIGNANO**

Rif	Immobile	catasto	Proprietà	Valore	Valore Rif.
1	Area edificabile	F.16 n. 1273, ecc.		960.000	960.000
2	Villini a schiera	F.21 n. 446			
		subb 36-42		250.000	
		subb 33-39		320.000	
		subb 34-40		320.000	890.000
2bis	Posto auto	F.16 n. 1271			
		sub 2	3.500		
		sub 3	3.500	7.000	
					<b>1.857.000</b>

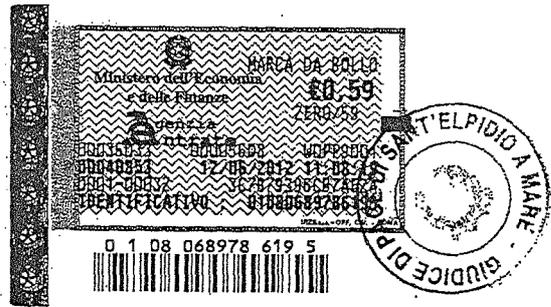
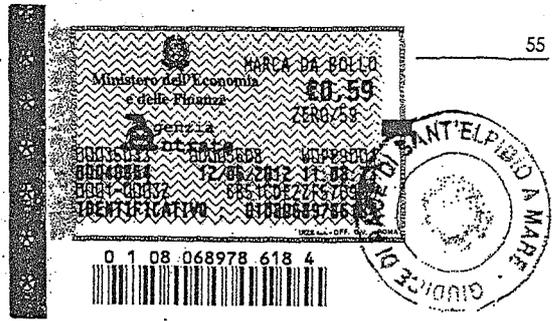


TABELLA 2

COMUNE DI CINGOLI

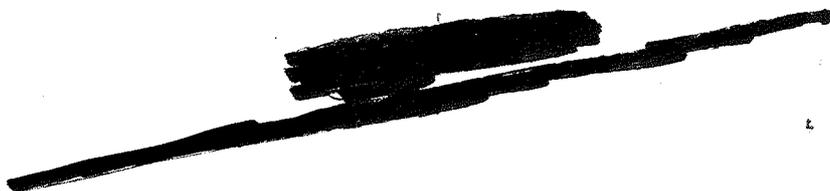
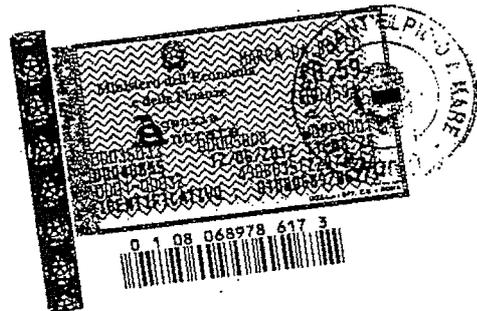


Rif	Immobile	catasto	Proprietà	Valore	Valore Rif.
3	5 Villini in costruzione	F. 88 n. 910	[REDACTED]	1.288.000	1.288.000
4	Area edificabile	F. 88 n. 934-906..		200.000	200.000
5	Area edificabile	F.73 n. 606		190.000	190.000
6	Edificio in costruzione	F.93 n.999		1.198.000	1.198.000
7	Locali commerciali	F.88 n. 963			
		sub 21		35.000	
		sub 31		330.000	
		sub 40		125.000	
		sub 31		291.000	781.000
8	Villini a schiera	F. 88 n. 936			
		subb 3 - 7	300.000	300.000	
9	Alloggio e negozi	F.93 n. 747			
		sub 9-16	307.200		
		sub 4	56.000		
		sub 12	104.000		
		sub 13	200.000		
		sub 17	364.800	1.032.000	
10	Magazzino e Laboratorio	F.94 n. 590	[REDACTED]		
		sub 14		330.000	
		sub 15		380.000	710.000
11	Alloggio, garage e cantine	F. 73 n. 718	[REDACTED]		
	garage	sub 8		49.000	
	ripostiglio	sub 17		3.500	
	ripostiglio	sub 20		8.000	
	ripostiglio	sub 22		3.500	
	garage	sub 39		40.000	104.000
12	[REDACTED]	F.95 n. 52	[REDACTED]		
		subb 5-6-7-8-9		1.230.000	1.230.000
13	[REDACTED]	F.95 n. 72	[REDACTED]		
		subb 1-2-3		1.600.000	1.600.000
					8.633.000

TABELLA 3

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

Rif	Immobile	catasto	Proprietà	Valore	Valore Rif.
14	Appartamenti, garagi, ecc.	F.7 n. 107			
	appartamento	sub 6		86.400	
	appartamento	sub 7		198.000	
	garage	sub 19		14.400	
	garage	sub 23		14.400	
	garage	sub 26		32.000	
	garage	sub 27		28.600	
	posto auto	sub 30...		63.000	
	appartamento	sub 58		207.000	
	garage	sub 74		14.400	
	garage	sub 81		41.400	
	garage	sub 73		14.400	714.000
					<b>714.000</b>



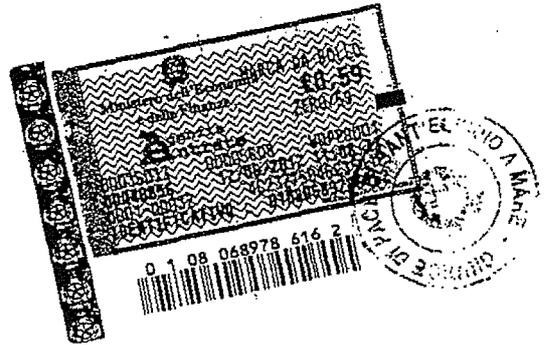
**TABELLA 4**

**COMUNE DI MACERATA**

<i>Rif</i>	<i>Immobile</i>	<i>catasto</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore Rif.</i>
15		F.67 n. 262			
	negozio	sub 6		50.000	
	magazzino	sub 9-13		70.000	120.000
					120.000

**COMUNE DI NUMANA**

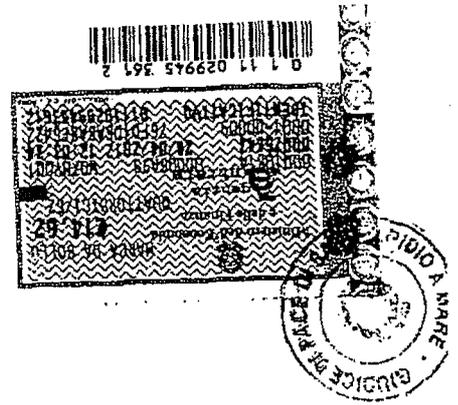
<i>Rif</i>	<i>Immobile</i>	<i>catasto</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore Rif.</i>
16	Abitazione	F.7 n. 1431			
		sub 18		133.000	133.000
					133.000



GIUDICE DI PACE

di Sant'Elpidio a Mare

“Verbale di asseverazione di perizia”



N. 810/12 R.G.

L'anno 2012 addì doleva' del mese di giugno, ad ore 14<sup>30</sup> in Sant'Elpidio a Mare nella Cancelleria del su intestato Ufficio, davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il Sig. [redacted] nato a Potenza Picena il 16 gennaio 1950 e residente a [redacted] geometra,

identificato mediante C.I. AS1438774 rilasciata dal Comune di Potenza Picena il 19/04/2011

il quale chiede di poter asseverare mediante giuramento la retro estesa perizia.

Ammonito, come per legge, il sopra generalizzato presta il giuramento di rito pronunciando la formula **“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA’**

Letto confermato e sottoscritto.

Il Perito

Geom. Marcello Papiucci  
Geometri e Geometri Laureati  
di Macerata  
Inscritto Albo  
n. 0581  
Geometra  
Marcello Papiucci



Il Cancelliere

IL CANCELLIERE  
Sergio Buzzati