

ALLEGATO IV

Procedimenti di stima



PROCEDURE di STIMA

La stima di un bene, cioè la ricerca del più probabile valore di mercato, in assenza di esperimento negoziale è un'operazione esposta a critica tanto in un senso quanto nell'altro. Le valutazioni che vengono condotte nel seguito, trattano beni di vario ordine e natura, pertanto sono stati applicati procedimenti differenti caso per caso, comunque noti in letteratura e che vanno dalla semplice comparazione per i beni di minor valore, alle interviste di mercato, ai metodi indiretti.

stima degli immobili

Nella tradizione italiana i metodi di stima per gli immobili, sono essenzialmente tre:

- il confronto di mercato con beni analoghi o simili, contrattati di recente e di prezzo noto,
- il metodo indiretto monoparametrico sulla base di dati attendibili possibilmente raffrontabili con quelli forniti dal Servizio OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate;
- e la capitalizzazione del reddito e saggio di capitalizzazione, sempre sulla base di elementi accertati in concreto avendo comunque a riferimento i valori di locazione desunti dall'OMI.

Il primo metodo richiede la sussistenza di un mercato dinamico che offra un paniere di confronto sufficientemente ampio, condizione piuttosto rara come confermano i professionisti del settore. Pertanto la stima degli immobili è stata condotta per lo più ponderando il metodo monoparametrico con quello di capitalizzazione del reddito in base alle circostanze specifiche e ai dati disponibili nella situazione di specie.

stima dei terreni agricoli

Nell'ambito dei fondi agricoli, "il valore di un terreno dipende essenzialmente dalla sua redditività futura" (AgroNotizie, Paolo Sckokai, professore di Scienze agrarie Università Cattolica di Piacenza).

La redditività non dipende solo da fattori legati alla produzione agricola in senso stretto, come la fertilità del terreno o la disponibilità idrica, ma anche dal contesto in cui è inserito il fondo e, non ultimo, dalla propensione all'acquisto dei possibili acquirenti.

In linea generale, anche per la stima di un fondo si utilizzano tre metodi:

- il confronto di mercato con beni analoghi o simili, contrattati di recente e di prezzo noto;
- il metodo indiretto mediante l'applicazione dei valori agricoli medi (Vam) stabiliti dalle commissioni provinciali anche ai fini dei compensi di esproprio per finalità pubbliche,
- il valore calcolato sulla base del reddito dominicale (valore catastale ai fini fiscali) attraverso relazioni del tipo $[\text{valore di mercato} = (\text{reddito dominicale} + a) \times b]$ dove, per i due coefficienti si assume in genere $a = 25\%$ e $b = 90$

Come sopra, il metodo del confronto è il più coerente poichè valuta nel concreto l'incontro di domanda e offerta, ma anche in questo caso non c'è un "paniere" di confronto sufficientemente ampio.

Il terzo metodo è notoriamente sottostimativo per ragioni largamente note e qui inutili da riferire.

Il confronto con i Vam, seppur dichiarato non corretto con sentenza della corte costituzionale 181/2011, limitatamente alla parte in cui si ammette l'equivalenza "Vam = valore venale del fondo" resta comunque un riferimento affidabile poichè le commissioni provinciali analizzano periodicamente numerosi parametri.

Per quanto detto, le stime che seguono vengono condotte utilizzando come base i valori indice Vam della commissione provinciale di Macerata di più recente pubblicazione, adattandoli alle caratteristiche intrinseche del bene, alla situazione oggettiva dei luoghi, alle dinamiche sociali che si stanno sviluppando nella zona e alle potenzialità, ora post-sisma, attendibili nel breve e medio termine.



I beni in capo a [REDACTED]

a) Locale commerciale in viale Brodolini a Tolentino, foglio 55, particella 639, sub.7



Le caratteristiche del bene sia intrinseche, sia di ubicazione sono descritte nella relazione.

Per il locale si dispone del dato concreto e attuale dei contratti di affitto (350+450 euro mensili) che, riferito al metro quadrato (800 € : 150 mq) conduce a 5.33 €/mq x mese, valore in linea con i dati che OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) fornisce per il secondo semestre 2022 (vedi sotto).

Provincia: MACERATA

Comune: TOLENTINO

Fascia/zona: Centrale/VIA NAZIONALE,V.LE MATTEOTTI,V.LE BRODOLINI,V.LE VITTORIO VENETO,C.DA S.GIOVANNI,C.DA PACE,V.LE BUOZZI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	375	600	L	1,4	2,3	L
Negozi	OTTIMO	850	1300	L	4,3	7	L

La stima viene allora condotta per saggio di capitalizzazione sulla base del reddito annuo di 9.600 euro e della nota relazione

$$Vm = R / r$$

dove **Vm** è il valore di mercato, **R** il reddito annuo atteso e **r** il saggio di capitalizzazione o variazione potenziale del reddito. Autorevoli autori suggeriscono che per individuare con maggiore precisione il termine **r** è utile moltiplicare il reddito annuo per un fattore detto "gross rent multiplier" (**GRM**) che esprime quanto il valore dell'immobile è maggiore del suo reddito. Il GRM si forma per somma algebrica di valori che esprimono le influenze ascendenti e discendenti relate alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare come riferite nella tabella che segue.

Tabella delle influenze ascendenti e discendenti (negozio)						
Ambito	Caratteristica			Aggiunte	Detrazioni	
Contesto Urbano	1	Quartiere di ubicazione dell'immobile. Centrale o periferico			0,50	
	2	Ubicazione in piccoli centri urbani (mercato meno vivace)				0,20
	3	Qualità dell'ambiente esterno				0,10
	4	Disponibilità di parcheggi pubblici			0,60	
Unità immobiliare	5	Localizzazione di dettaglio. Appetibilità commerciale			0,60	
	6	Presenza di ingressi e vetrine in numero adeguato			0,50	
	7	Distribuzione degli spazi interni			0,50	
	8	Consistenza ordinaria			0,50	
	9	Disponibilità di parcheggio esclusivo				0,05
	10	Vicinanza ad attrezzature collettive (es. impianti sportivi)			0,40	
	11	Stato delle finiture interne ed esterne			0,70	
Somma delle influenze				+4,30	- 0,35	



Dai dati OMI si ricava che il rapporto tra i valori di mercato (in €/mq min e max) e i corrispondenti valori di locazione (in €/mq × anno min e max) è compreso tra 6,1 e 6,3%, base del saggio di capitalizzazione.

Quindi il $GRM = 1/r$ resta compreso tra 13,70 e 18,88; in media 16,29 al quale sommando algebricamente le influenze ascendenti e discendenti (tabella sopra) diventa 20,33.

Il saggio di capitalizzazione viene allora corretto come segue: $r = 1/GRM = 1/20,33\% = 4,92\%$

da cui si ricava il valore di mercato

$$Vm = R / r = (9.600 / 4,92\%) = 195.121 \text{ €}$$

che si ritiene di arrotondare a **200.000 euro** essendo ancora in linea con i valori massimi forniti da OMI per i locali commerciali in quella zona.

b) Lotto edificabile a Passo di Treia, foglio 55, particella 639, sub.7



Trattasi di terreno descritto in catasto con categorie agricole, ma trasformato in edificabile sotto il profilo urbanistico. Per le caratteristiche della zona, la cui potenzialità edificatoria generale è ormai al termine, si rimanda a quanto riferito nella relazione.

I dati caratteristici sono: lotto 16, comparto L7, superficie 1.080 mq, potenzialità 2.014 mc regolata dal PRG di Treia, artt. 21 e 45.

La stima in questo caso viene condotta sulla base delle informazioni raccolte presso agenzie e studi professionali della zona dove per il terreno edificabile vengono chiesti 100 euro al metro quadrato.

Il valore del lotto si aggira pertanto sui **110.000 euro**, trascurando il valore intrinseco della struttura parziale esistente che, seppur riutilizzabile, potrebbe non essere gradita dal potenziale acquirente.

c) Appartamento di abitazione con garage e locale magazzino a Passo di Treia, F.99, p.lla 295, sub 1, 7, 11.

Caratteristiche intrinseche e di ubicazione dei beni sono descritte nella relazione e nelle foto in all. III.



vista da via C.Colombo



vista dalla statale Settempedana

Fabbricato in muratura, fine anni '70, su 4 livelli con piccola corte, a pochi minuti d'auto da Macerata. Facilità di accesso e di parcheggio, aspetto esterno ordinario e dignitoso. Il mercato di zona è ora poco vivace.



APPARTAMENTO (sub 7) e garage (sub 11)

Come descritto in premessa, l'unico dato oggettivo in questo caso sono i valori forniti da OMI per il secondo semestre 2022, esposti qui sotto.

Provincia: MACERATA

Comune: TREIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE PASSO DI TREIA (C.SO GARIBALDI,VIA DELL'INDUSTRIA,C.DA SAN MARCO VECCHIO)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1200	L	2,6	3,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1600	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	700	L	2	3	L
Box	NORMALE	500	700	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	3,5	5,2	L

Valutato lo stato di manutenzione dell'appartamento (sub 7), i pavimenti, le finiture, l'efficienza degli impianti, la mancanza di ascensore, il valore monoparametrico si può associare con buona attendibilità circa alla media che OMI riferisce per le "abitazioni civili" in stato conservativo "normale", pari a 1.000 euro al metro quadrato. Lo stesso vale per il box (sub 11). Per cui:

tipologia	sub	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
appartamento	7	119	1.000	119.000
box	11	17	600	10.200

Locale MAGAZZINO (sub 1)

Caratteristiche intrinseche e di ubicazione del bene sono descritte nella relazione e nelle foto in all. III.

Il bene impegna l'intero piano terra di un fabbricato in muratura, fine anni '70, aspetto esterno dignitoso, con piccola corte, facile accesso anche con mezzi di piccola taglia, parcheggi, 15 minuti d'auto da Macerata.

Provincia: MACERATA

Comune: TREIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE PASSO DI TREIA (C.SO GARIBALDI,VIA DELL'INDUSTRIA,C.DA SAN MARCO VECCHIO)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	500	L	2	3	L
Negozi	NORMALE	800	1250	L	3,2	4,8	L

Visto lo stato di manutenzione, l'assenza di bagni e riscaldamento (c'è l'impianto elettrico) che però possono essere realizzati e considerato il fatto che -previa trasformazione- il locale può essere destinato

Studio CASTRICINI



anche ad attività di maggior interesse commerciale, anche in questo caso si ritiene di potersi riferire con buona attendibilità circa alla media che OMI fornisce per immobili di questo tipo nella zona. Per cui:

tipologia	sub	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
magazzino	1	202	450	90.900



d) frustolo di terreno in Comune di Pollenza , F.2, p.IIa 375, 810 mq

Si tratta di una sottile striscia di terreno agricolo della superficie catastale di 810 mq che si distende per 235 metri lungo il margine della strada comunale Cupidia fino all'innesto sulla provinciale Rotelli, con una larghezza da 3 a poco più di 5 metri. Il bene è di proprietà 1/2 del debitore esecutato, l'altra metà appartiene ai nipoti per 1/4 ciascuno.

La stima può essere condotta solo in via presuntiva considerando lo stesso indice al metro quadrato valevole per i terreni vicini, pari a euro 2,80.

Il valore di mercato del frustolo si approssima a **euro 2.000**.

I beni in capo a [REDACTED]

e) Terreni agricoli con fabbricati in agro di Pollenza

Si tratta di terreni e fabbricati tutti ricadenti al foglio 2 del comune di Pollenza, contrada Potenza, adiacenti o quasi alla provinciale "Rotelli". La stima viene condotta esaminando prima i singoli volumi edilizi, e poi i terreni. I volumi edilizi sono:

- un fabbricato residenziale di due piani fuori terra e un piano interrato (F.2, p.IIa 466, sub 2, 3 e 4)
- un secondo fabbricato residenziale di 2 piani con corte esclusiva (F.2, p.IIa 84)
- un capannone agricolo prefabbricato ((F.2, p.IIa 60, parte del sub 2 parte)
- una tettoia e n.3 serre di 200, 420 e 600 mq circa tutti ricadenti sulla particella 466 e facenti parte del sub 2 eccetto la serra più piccola (200 mq) che è descritta invece al sub 6.

Fabbricato residenziale di due piani fuori terra con piano interrato (F.2, p.IIa 466, sub 2, 3 e 4)



Consiste di due appartamenti ad ingresso indipendente uno al piano primo, l'altro al piano terra, un garage al piano terra e, al di sotto, un piano interrato. Tutte le unità hanno ingresso indipendente e carrabile ove necessario. Le caratteristiche generali e di ubicazione sono descritte nella relazione e nella documentazione fotografica.

Il maggior interesse commerciale è dato dall'intero fabbricato, ma trattandosi di unità immobiliari indipendenti, si procede alla stima per singola unità utilizzando i valori di riferimento forniti da OMI.



Provincia: MACERATA

Comune: POLLENZA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE (LOC. ROTELLI, CAMPO MAGGIO, PALDMBARETTE, VAGLIE, MORLA, CAMPETELLA, CANTAGALLO)

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,5	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1500	L	4,3	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	700	L	2,1	3,2	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	2,2	3,2	L

Le caratteristiche generali del fabbricato -che è autonomo e distante meno di 100 metri da quelli più prossimi- e le stesse fattezze architettoniche, rendono il bene più simile alla tipologia "Ville e Villini" cui sembra far meglio riferimento. Per quanto detto e, valutato lo stato di manutenzione interno ed esterno, la stima viene condotta con metodo monoparametrico come rappresentato in tabella.

tipologia	p.lla	sub	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
appartamento	466	4	A3	144	1.000	144.000
appartamento	466	3	A3	86	1.000	86.000
box	466	2 pp	D10	58	500	29.000
magazzino	466	2 pp	D10	144	350	50.400

Capannone agricolo (F.2, p.lla 466, facente parte del sub 2)



È un volume edilizio in cemento armato prefabbricato le cui caratteristiche sono descritte nella relazione. Insiste sulla particella 466 ma è raggiungibile anche mediante una strada indipendente rispetto alla particella cui appartiene. Ha accesso carrabile sui 4 lati. L'interno è difforme per via di un piccolo locale che contiene anche un bagno, ma i cui costi di regolarizzazione non incidono sul valore del bene. L'immobile viene stimato con metodo monoparametrico perchè associabile al valore di mercato dei volumi a destinazione produttiva di tipo agricolo della zona.

tipologia	p.lla	sub	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Deposito /magazzino	466	2 pp	D10	262	200	52.400



Serre e tettoia (F.2, p.lla 466, facenti parte del sub 2)

Si tratta di 4 volumi urbanisticamente assentiti, 3 serre e una tettoia tutti ad uso produttivo.



Insistono sulla particella 466 e fanno parte del sub 2 insieme ad altri volumi già descritti, salvo la serra di 200 mq che è descritta al sub 6.

Il valore dei beni è legato alla loro funzione per cui la stima viene condotta assegnando un indice al metro quadrato, che è valutato in 2/3 del costo di costruzione della tipologia più semplice (min 45 €/mq x 2/3= 30 €/mq) e senza considerazione per gli impianti di cui sono dotati alcuni volumi.

Per maggiori dettagli descrittivi si rimanda alla relazione e alle foto.

La superficie coperta assomma a 1.510 mq circa.

tipologia	p.lla	sub	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Tettoia e 3 serre	466	2 pp	D10	1.510	30	45.300

Fabbricato residenziale di due piani (F.2, p.lla 84)

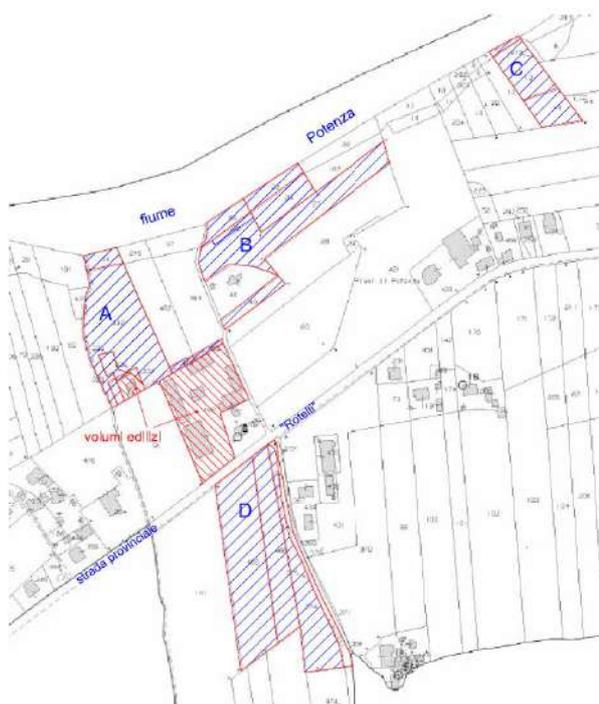


È un edificio autonomo di piccole dimensioni, con corte esclusiva e una sola stanza al piano primo che si raggiunge mediante una scala esterna. Necessita di manutenzioni/ristrutturazioni importanti.

Il valore del bene -corte compresa- è legato in via principale al carattere autonomo e alla posizione riservata del volume edilizio che è assentito sotto il profilo urbanistico. La stima viene condotta associando un valore monoparametrico come se fosse al grezzo, ma considerando le qualità oggettive indicate e comprendendo anche la corte esclusiva.

tipologia	p.lla	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
appartamento	84	A4	111	620	68.820





Appezamenti di terreno agricolo in comune di Pollenza, località Potenza (F.2, varie particelle)

Si tratta di 4 appezzamenti non contigui ma molto vicini, come si vede nella miniatura accanto, tutti ricadenti al foglio 2 in località Potenza e raggiungibili attraverso la provinciale "Rotelli". Hanno caratteristiche agronomiche pressoché identiche (terreni irrigui di pianura) e destinazione urbanistica analoga.

La stima viene condotta prendendo come riferimento i Vam per la provincia di Macerata, Regione Agraria n.5 - *Colline del Basso Potenza e del Fiastra*, con le cautele e limiti di cui si è discusso nella premessa alla presente trattazione. I valori unitari, però, vengono arrotondati in lieve eccesso poichè i suddetti terreni si trovano a circa un km dal confine di comune con Macerata, dove sarebbero applicabili i Vam della Regione Agraria n.6 che sono decisamente più alti.

corpo A

Catasto	Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Vam €/ha	Valore €
Terreni	2	333	210	seminativo irriguo arborato	3	28 300	€ 594,30
Terreni	2	334	60	seminativo irriguo arborato	3	28 300	€ 169,80
Terreni	2	336	30	seminativo irriguo arborato	3	28 300	€ 84,90
Terreni	2	36	580	bosco alto	1	4 800	€ 278,40
Terreni	2	332	6600	seminativo irriguo arborato	3	28 300	€ 18 678,00
Terreni	2	335	340	seminativo irriguo arborato	3	28 300	€ 962,20
Terreni	2	463	135	seminativo irriguo arborato	3	28 300	€ 382,05
Terreni	2	465	150	seminativo irriguo	3	28 000	€ 420,00
			mq 8.105			sommano	€ 21 569,65

corpo B

Catasto	Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Vam €/ha	Valore €
Terreni	2	49	690	seminativo irriguo	3	28 000	€ 1 932,00
Terreni	2	66a	532	seminativo irriguo	2	28 000	€ 1 489,60
Terreni	2	66b	258	bosco alto	1	4 800	€ 123,84
Terreni	2	24	1.400	seminativo irriguo	4	28 000	€ 3 920,00
Terreni	2	26	280	seminativo irriguo	2	28 000	€ 784,00
Terreni	2	27	5.570	seminativo irriguo arborato	3	28 300	€ 15 763,10
Terreni	2	23	870	bosco alto	1	4 800	€ 417,60
			mq 9.600			sommano	€ 24 374,44



corpo C

Catasto	Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Vam €/ha	Valore €
Terreni	2	45	1.250	seminativo irriguo	3	28 000	€ 3 500,00
Terreni	2	5a	8	seminativo irriguo	2	28 000	€ 22,40
Terreni	2	5b	152	bosco alto	1	4 800	€ 72,96
Terreni	2	13	1.900	seminativo irriguo	4	28 000	€ 5 320,00
			mq 3.310			sommano	€ 8 915,36

corpo D

Catasto	Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Vam €/ha	Valore €
Terreni	2	374	3.790	seminativo irriguo	2	28 000	€ 10 612,00
Terreni	2	469	3.710	seminativo irriguo arborato	1	28 300	€ 10 499,30
Terreni	2	468	7.190	seminativo irriguo arborato	1	28 300	€ 20 347,70
			mq 14.690			sommano	€ 41 459,70

Valore complessivo dei terreni in cifra tonda **96.400 euro**.

f) Appartamento con garage a Sforzacosta MC, via Tano, 23 - F 113, p.IIa 751, sub 8 e 22



Si tratta di un piccolo appartamento di 67 mq sito al piano primo di un fabbricato a struttura in cemento armato di 6 livelli con associato un garage al piano interrato. Le caratteristiche del bene sia intrinseche, sia di ubicazione sono descritte nella relazione e nella documentazione fotografica allegato III.

Fino a poco tempo fa l'immobile era affittato fa al canone di 465 euro mensili (5.580 euro l'anno), valore che si colloca verso i massimi che OMI registra per le locazioni in questa zona di Macerata.

Il dato concreto di cui si dispone permette di orientare la stima con metodo monoparametrico in posizione mediana tra i valori che OMI fornisce per le abitazioni civili in stato conservativo normale e quelli in stato conservativo ottimo.

tipologia	p.IIa	sub	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
appartamento	113	8	A/3	67	1.350	90.450
box	113	22	C/6	17	600	10.200



Qui sotto si riportano i valori di riferimento tratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Provincia: MACERATA

Comune: MACERATA

Fascia/zona: Periferia/BORGO SFORZACOSTA,BORGO PIEDIRIPA,C.DA BOSCHETTO,C.DA PIEVE,C.DA CHIENZI,C.DA VALTEIA,C.DA VALLEVERDE,STRADA CARRARECCIA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,5	5,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1650	L	4,7	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	2,3	3,5	L
Box	NORMALE	430	630	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1250	L	3	4	L

g) Terreno con edificio residenziale in costruzione in loc. Lornano, Macerata



L'edificio, sito a 20 metri dalla strada provinciale "Rotelli" con intorno una corte di circa 2000 mq (p.lla155), si sviluppa su 3 piani in cemento armato di cui uno seminterrato oltre al sottotetto. Struttura, tamponature, finiture esterne e copertura sono completi, mancano infissi, impianti, divisioni interne e finiture.

Sulla base di misure spedite, il fabbricato sviluppa oltre 550 mq da cui si possono ottenere 4 appartamenti da 90 mq oltre a 45 mq di garage ciascuno.

Considerata l'epoca di costruzione (circa 25 anni che però non mostra alcun segno di ammaloramento) e considerando un valore al grezzo pari a 500 euro per metro quadrato, il valore dell'edificio compresa la corte si stima in **275.000 euro**.

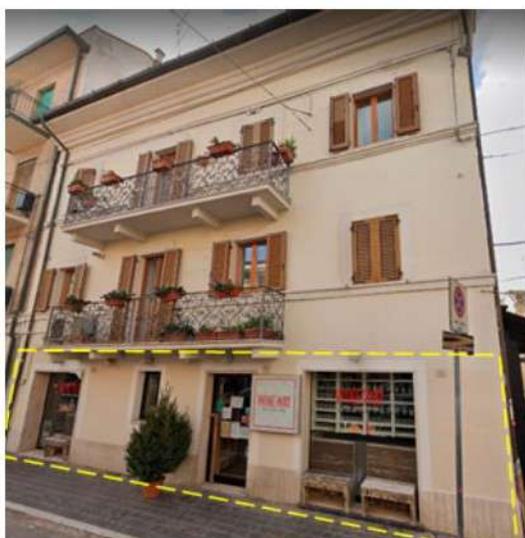
Il terreno (p.lle 15 e 154) impegna una fascia di medio pendio che dalla strada provinciale arriva fino al fosso. La stima viene condotta prendendo come riferimento i Vam per la provincia di Macerata (ultima approvazione 15 dic. 2022), per la Regione Agraria n.6 - *Colline litoranee di Macerata*, con le cautele e limiti di cui si è discusso nella premessa.



Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Vam €/ha	Valore €
77	15 a	19412	semينativo	3	21 040	€ 40 842,85
77	15 b	364	vigneto	2	36 780	€ 1 338,79
77	154	5500	semينativo	2	21 040	€ 11 572,00
mq 25.276						€ 53 753,64

Valore complessivo del terreno in cifra tonda **54.000 euro**.

h) locale commerciale in corso Dalmazia, 32 a Civitanova M. prop. 1/2 con altro soggetto



Il bene oggetto di stima è un locale commerciale di 55 mq al piano terra di un fabbricato in muratura sito in c.so Dalmazia, civico 32 a Civitanova Marche (MC), meglio descritto in relazione sia per caratteristiche sia per ubicazione.

Il locale -che è affittato da anni ad una attività di ristorazione- è intestato in quota 1/2 a [redatto] debitore esecutato e 1/2 ad altro soggetto non coinvolto nel pignoramento.

Poichè si dispone del dato concreto ed attuale del canone di locazione, la stima viene condotta per saggio di capitalizzazione sulla base del reddito R di = 12.000 euro/anno e della relazione

$$Vm = R / r$$

dove Vm è il valore di mercato, R il reddito annuo atteso e r il saggio di capitalizzazione o variazione potenziale del reddito.

Con procedimento analogo esposto in precedenza, per

individuare con maggiore precisione il termine r si ricerca il fattore **GRM** (gross rent multiplier) che esprime -come detto- quanto il valore dell'immobile è maggiore del suo reddito. La somma algebrica che forma il GRM è esposta nella tabella che segue.

Tabella delle influenze ascendenti e discendenti (negozio)				
Ambito	Caratteristica		Aggiunte	Detrazioni
Contesto Urbano	1	Quartiere di ubicazione dell'immobile. Centrale o periferico	0,60	
	2	Ubicazione in piccoli centri urbani (mercato meno vivace)	0,20	
	3	Qualità dell'ambiente esterno	0,20	
	4	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,10	
Unità immobiliare	5	Localizzazione di dettaglio. Appetibilità commerciale	0,60	
	6	Presenza di ingressi e vetrine in numero adeguato	0,50	
	7	Distribuzione degli spazi interni	0,50	
	8	Consistenza ordinaria	0,50	
	9	Disponibilità di parcheggio esclusivo		0,35
	10	Vicinanza ad attrezzature collettive (es. impianti sportivi)	nc	nc
	11	Stato delle finiture interne ed esterne	0,40	
Somma delle influenze			+3,40	- 0,40

Dai dati OMI si ricava che il rapporto tra i valori di mercato (in €/mq min e max) e i corrispondenti valori di locazione (in €/mq × anno min e max) è compreso tra 6,0-6,5%, base del saggio di capitalizzazione.

Quindi $GRM = 1 / r$ resta compreso tra 12,91 e 21,08; in media 17,00 a cui sommando algebricamente le influenze ascendenti e discendenti (tabella sopra) viene 20,00.



Il saggio di capitalizzazione può essere corretto allora come segue: $r = 1/GRM = 5.00\%$ da cui si ricava il valore di mercato $V_m = R / r = (12.000 / 5.00\%) = 239.982 \text{ €}$ ovvero, in cifra tonda **240.000 euro**.

Seguono i valori OMI di riferimento per il mercato di Civitanova Marche tratta dal sito dell'Agenzia Entrate e più sotto i Vam per la Provincia di Macerata approvati in data 15 dicembre 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: CIVITANOVA MARCHE

Fascia/zona: Centrale/SEZIONE PORTO : CORSO UMBERTO, VIA TRENTO, VIA DALMAZIA, VIA DUCA DEGLI ABRUZZETI.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	2500	3700	L	12,5	20	L

VALORI AGRICOLI MEDI (€/Ha) PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI DELLA PROVINCIA DI MACERATA APPROVATI NELLA SEDUTA DEL 15 dicembre 2022

Regione Agraria	1	2	3	4	5	6
Tipo di coltura	2023	2023	2023	2023	2023	2023
AGRUMETO						
BOSCO ALTO FUSTO	4.408	4.408	4.502	45.747	4.641	5.088
BOSCO ARTIFICIALE						
BOSCO CEDUO	3.306	3.306	3.350	3.384	3.481	3.498
BOSCO MISTO	3.306	3.306	3.350	3.384	3.481	3.498
CANNETO						
CASTAGNETO DA FRUTTO	7.872	8.291	8.533			
FRUTTETO	19.785	21.674	21.619	29.237	34.595	42.557
GELSETO						
INCOLTO PRODUTTIVO	2.414	2.414	2.408	2.802	2.795	3.126
ORTO						
ORTO IRRIGUO	33.693	37.995	37.899	50.808	60.172	64.710
ORTO PIENO CAMPO						
PASCOLO	3.621	3.568	3.664	3.701	3.692	3.975
PASCOLO ARBORATO	3.043	2.939	2.932	3.437	3.428	3.816
PASCOLO CESPUGLIATO	2.782	2.782	2.774	2.961	2.953	3.339
PRATO	5.406	5.406	5.392	6.133	6.118	6.148
PRATO ARBORATO	5.196	5.196	5.183	5.552	5.537	5.670
PRATO IRRIGUO						
QUERCETO						
SEMINATIVO	8.554	8.449	10.836	12.636	16.242	21.040
SEMINATIVO ARBORATO	8.869	8.764	11.621	13.006	16.507	21.411
SEMINATIVO IRRIGUO	12.701	12.543	16.594	21.043	26.210	31.904
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	12.910	12.753	17.118	21.413	26.579	31.375
ULIVETO	20.197	21.255	21.567	31.141	31.062	31.216
VIGNETO	13.487	15.953	30.048	33.890	33.804	36.780
VIVAIO E COLTURE FLOREALI	45.396	45.920	47.688	61.541	70.614	77.375

NB: i valori sono espressi in euro per ettaro

