

Rapporto di Valutazione Immobiliare
Conforme agli standard internazionali IVS

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA – SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice delegato:

Dott.ssa ANGELA COLUCCIO

Oggetto

Determinazione del valore di mercato del terreno sito nel comune di Vacone (RI)

Loc. Osteria

Richiedente la valutazione

Avv. STEFANO SMEDILE - CURATORE

Via Giuseppe Ferrari n. 12

00195 Roma (RM)

Valutatore

Geom. MIRCO MERLI

Via Veientana n. 42a

00189 Roma (RM)

Data Valutazione

18/07/2020

INDICE

1. Premessa	3
2. Anagrafica Soggetti Coinvolti.....	3
3. Mandato ed Assunzioni Preliminari.....	4
4. Oggetto Della Stima	4
5. Sintesi Di Valutazione	4
6. Identificazione e Descrizione del Bene (Subject)	5
6.1 - Identificazione del bene	5
6.2 - Descrizione principale	5
7. Audit documentale e Due Diligence.....	6
7.1 Situazione catastale	6
7.2 Dichiarazione di conformità catastale.....	6
7.3 Dichiarazione di corrispondenza	6
8. Situazione Urbanistica	7
8.1 Documentazione Esaminata e Provenienza	7
8.2 Situazione Urbanistica e possibilità di sviluppo	7
8.2 Vincoli e Gravami rilevati sull'area	8
9. Analisi Estimativa.....	9
10. Limiti ed Assunzioni.....	16
11. Allegati.....	18

1. Premessa

Il presente rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione agli International Valuation Standard (IVS), al Codice di Valutazione Immobiliare CVI ed al codice di valutazione ABI.

Si premette che, il risultato del presente rapporto di valutazione (e quindi della stima), è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, e trattandosi quindi di **valore previsionale medio**, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Questo si specifica in quanto, essendo il mercato immobiliare in costante movimento, seppur in maniera ciclica, al passare dei mesi il prezzo potrebbe variare in relazione alle variazioni del mercato stesso.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente o dai relativi soggetti meglio specificati nell'apposito paragrafo: *ne deriva quindi che l'attendibilità del risultato finale, è strettamente legata alla veridicità dei dati ed elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.*

2. Anagrafica Soggetti Coinvolti

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Angela Coluccio**

TRIBUNALE DI ROMA

Quattordicesima Sezione Civile - Fallimentare

CURATORE: **Dott. Avv. Stefano Smedile**

Con studio in Roma, Via Giuseppe Ferrari n. 12

stefanosmedile@ordineavvocatiroma.org

PERITO: **Geom. Mirco Merli**

Residente in Aprilia (LT), Via Mavigliano n. 27

Con studio in Roma, Via Veientana n. 42

Iscritto al collegio Prov.le dei geometri di Latina al n. 2499

mirco.merli@geopec.it

SOC. IN FALLIMENTO: **Trasporti e Distribuzione Carburanti s.r.l. in liquidazione**

Con sede in Roma, Via Mario Angeloni n. 3

3. Mandato ed Assunzioni Preliminari

In data 14 Gennaio 2020, lo scrivente perito, riceveva proposta di nomina da parte dell'Avvocato Stefano Smedile, curatore fallimentare della procedura in premessa; nomina autorizzata dall'Ill.mo G.D. Dott.ssa Angela Coluccio in data 15 Gennaio 2020.

Le operazioni preliminari, sono state svolte secondo i seguenti riferimenti temporali:

- 15.01.2020: Conferimento dell'incarico;
- 22.01.2010: Accesso presso Comune di Vacone – Richiesta Cdu e Gravami
- 06.02.2020: Accesso Agenzia del Territorio Rieti – Estratto di Mappa
- 06.02.2020: Accesso presso Comune di Vacone – Ritiro Cdu e Gravami
- 06.02.2020: Sopralluogo presso l'immobile oggetto della stima
- 18.02.2020: Accesso Agenzia del Territorio Rieti – Visura storica aggiornata
- 18.02.2020: Pubblicità immobiliare Rieti – Ispezione Ipotecaria
- 21.05.2020: Comune di Vacone – Estratto NTA Prg
- 17.07.2020: Comune di Vacone – Estratto delibera Oneri concessori

4. Oggetto Della Stima

Tipo di Valutazione: Rapporto di stima per valutazione immobile a garanzia del credito a seguito di fallimento.

Tipologia Immobile: Terreno edificabile / Agricolo

Descrizione sintetica: Terreno edificabile a destinazione mista sito nel Comune di Vacone(RI), Fraz. Osteria, Via S.S. 313 SNC

Dati Catastali: Comune di VACONE (Codice: L525) - Fgl. 7 - part. 279

5. Sintesi Di Valutazione

Valore di Mercato: Lotto n. 1 - € 50.000/00 - come da allegato foglio di calcolo

Valore di Mercato: Lotto n. 2 - € 5.000/00 - come da allegato foglio di calcolo

Assunzioni e condizioni limitanti: Vedere capitolo apposito

Conformità Atti: L'atto di provenienza è conforme ai dati presenti in atti presso il Catasto di Rieti

Conformità Catastale: SI

Commerciabilità: MEDIOCRE

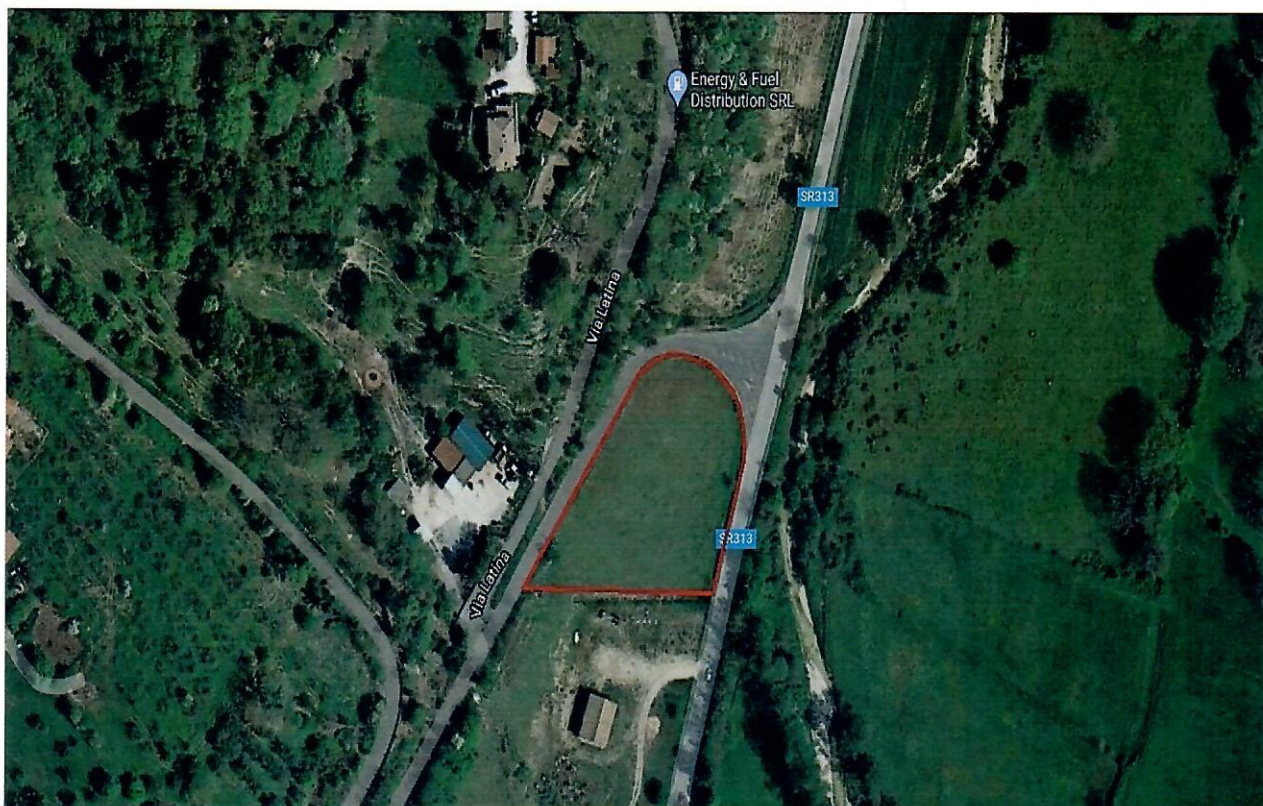
Il perito: Geom. Mirco Merli



6. Identificazione e Descrizione del Bene (Subject)

6.1 - Identificazione del bene

Data Inserimento	02/03/2020	Data Ultima modif.	02/03/2020
Classificazione	Terreno Edificabile		
Destinazione	Mista – Parte in zona D2 (Commerciale) e parte in E1 (Agricola)		
Proprietà	Trasporti e Distribuzione Carburanti s.r.l. in liquidazione		
Superficie catastale	3.930,00 mq catastali		
Latitudine	42.375871	Longitudine	12.654836



Accesso	L'accesso all'immobile è libero stante la mancanza di recinzione
Confini	Nord ed Est: S.P. 55 - Sud: Particella 589 – Ovest: S.S. 313

6.2 - Descrizione principale

E' stato eseguito un sopralluogo presso l'immobile in data 06/02/2020, allo scopo di valutare lo stato dei luoghi e le caratteristiche del bene oggetto di valutazione. L'immobile è situato in un'area a destinazione commerciale a valle del centro urbano, che sorge in posizione collinare, e si colloca allo svincolo tra la strada statale n. 313 e la strada provinciale (Via Marchesa Augusta) di accesso al centro urbano. Il lotto si presenta pianeggiante ed infestato da vegetazione spontanea, come meglio visibile nell'allegato fotografico.

7.Audit documentale e Due Diligence

7.1 Situazione catastale

In data 06.02.2020 effettuavo accesso presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Rieti, per estrarre copia del foglio di mappa n. 7 con dettaglio della particella 279 che sotto si allega.

In data 18.02.2020 effettuato nuovamente accesso presso l'ufficio suddetto per estrarre copia della visura storica che riporta i seguenti dati:

Catasto Terreni – Comune di Vacone (Codice L525)

Provincia di RIETI

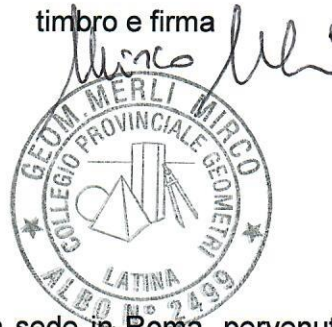
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	7	279		SEMINATIVO	2		39	30	Euro 6,09	Euro 9,13

7.2 Dichiarazione di conformità catastale

Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alle planimetrie in atti catastali.

Il perito: Geom. Mirco Merli

timbro e firma



Titolarità: Trasporti e Distribuzione Carburanti S.R.L. con sede in Roma, pervenuto in proprietà attraverso Istrumento (Atto Pubblico) del 17/05/2010, Repertorio 38580 Rogante TIRONE VALERIO con sede in Guidonia Montecelio – Compravendita n. 5358.1/2010.

Il tutto come meglio evidenziato nella Ispezione Ipotecaria allegata.

7.3 Dichiarazione di corrispondenza

Si dichiara la corrispondenza tra quanto descritto in atto con lo stato di fatto

Il perito: Geom. Mirco Merli

timbro e firma



8. Situazione Urbanistica

8.1 Documentazione Esaminata e Provenienza

Certificato destinazione urbanistica	Comune di Vacone
Certificato dei Vincoli e gravami	Comune di Vacone
Stralcio del Piano Regolatore Generale	S.i.t. Web Comune di Vacone
Norme tecniche di Attuazione al Prg	Comune di Vacone
Stralci tavole del P.t.p.r.	Regione Lazio
Norme tecniche di Attuazione al P.t.p.r.	Regione Lazio

8.2 Situazione Urbanistica e possibilità di sviluppo

Dalla disamina dei documenti sopra elencati è emersa la seguente situazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale: vedere stralcio allegato.

Zona di piano: Parte in sottozona D2 (Commerciale), parte in E1 (Agricola di pianura);

Indici Utilizzazione Territoriali: zona D2 – 0,30 mq/mq; zona E1 – 0,03 mc/mq – 0,01 mc/mq;

Destinazioni ammesse:

- Commerciale: intervento diretto solo per aree già compromesse.
Sono consentite attività commerciali in genere ed annesse aree espositive.
- Agricola: Annessi agricoli su lotto minimo di superficie 3.000 mq, con indice utilizzazione territoriale 0,03 mc/mq o Attività sportive con indice utilizzazione territoriale 0,01 mc/mq;

Piano Territoriale Paesistico Regionale: vedere stralcio allegato.

Paesaggio: Agrario di Rilevante Valore (con proposte comunali di modifica dei PTP vigenti);

Secondo gli standard rilevati, a livello superficario, il lotto si compone delle seguenti destinazioni:

- Commerciale: 2.130,00 mq
- Agricola: 1.800,00 mq < 3.000 mq (sotto standard)

Dalle estensioni cui sopra, si evince quindi come l'uso agricolo non consenta l'edificazione, non presentando le caratteristiche previste dal Prg.

Al contrario, la parte commerciale, consente l'edificazione, e secondo quanto previsto dal Prg, consente di edificare le seguenti cubature:

- Superficie lotto: 2.130,00 mq;
- I.u.t: 0,30 mq/mq;
- Altezza massima consentita; 7,50 m
- Cubatura realizzabile*: $2.130,00 \times 0,30 = 640,00 \text{ mq} \times 7,50 \text{ m} = \underline{4.800,00 \text{ mc (lordi)}}$

* Ai soli fini della valutazione economica del diritto edificatorio

- Superfici a servizi (art. 5 p.2 D.M. 1444/68): 80 % della s.l. a pavimento di costruzione, ripartite per il 50% a parcheggio e restante a sistemazione a verde. Sulla scorta dei calcoli sopra, avremo quindi:

- Dimensionamento Standard: $640,00 \text{ mq} \times 0,80 = 512,00 \text{ mq}$

 Parcheggi: $512,00 \text{ mq} \times 0,50 = 256,00 \text{ mq}$ (reperibili al p. terra)

 Area a verde: restante sup. del lotto e comunque non $< 256 \text{ mq}$

Lo standard relativo ai parcheggi, può essere recuperato all'interno del fabbricato stesso, dato che l'altezza di 7,50 m consente lo sviluppo su 2 piani.

Per avere un quadro più completo della situazione urbanistica, lo scrivente, ha provveduto a verificare se, vi è la possibilità di procedere ad un frazionamento del lotto in questione.

L'esito è risultato positivo; trattandosi di un lotto interessato da due zone urbanistiche distinte, è possibile frazionarlo "suddividendo" le due zone senza incappare nel principio della lottizzazione. Ne consegue quindi, anche a livello economico, la possibilità di vendita in due lotti distinti.

8.2 Vincoli e Gravami rilevati sull'area

Dalla disamina dei piani urbanistici comunali e sovraordinati, sono emersi i seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto Acque pubbliche: Torrente Aia di Poggio San Paolo e Vacone (art. 35 PTPR); *150 m – ridotto dalla Regione Lazio a m. 50 nell'approvazione del Piano Attuativo.*
- Ambiti di interesse archeologico già individuati (art. 41 PTPR);
- Zona Sismica 2B (D.G.R. n. 571 del 2/08/2019);
- Rispetto della fascia stradale – Strada Statale n. 313 – S.P. 55 (D.P.R. 285/1992 s.m.i.);
20 metri per strada regionale (cat. B/C) in area soggetta a Piani Attutivi o pianif. definita – 10 metri per la Strada Provinciale.
- Per le aree agricole prevista attuazione della L.R. n. 8/2003

9. Analisi Estimativa

CRITERIO: VALORE DI MERCATO

Definizione:

“Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionati dal proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza, e senza alcuna costrizione.”

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Descrizione del contesto:

Il Comune di Vacone, conta all'incirca, 250 abitanti residenti, con una superficie territoriale di circa 10 km² (fonte Istat). Conta, ovviamente, un basso numero di attività commerciali ed un'alta percentuale di terreni edificabili, suddivisi in diverse zone urbanistiche, ed agricoli.

Tuttavia, i lotti sono perlopiù di proprietà privata o tramandati a livello familiare e questo, rende il mercato inesistente. Tale situazione, non consente quindi l'applicazione del metodo estimativo basato sul confronto diretto, per mancanza di *comparables*, a meno di una estensione del segmento di mercato ai comuni limitrofi, i quali, presentano situazione simile. Questo significherebbe ampliare il segmento di mercato a comuni più grandi, ma comunque troppo distanti e differenti sia a livello di servizi resi alla cittadinanza, sia nel numero degli abitanti. Tale ipotesi di “segmento di mercato” produrrebbe un valore non realistico e quindi privo di attendibilità.

Analisi dell'Highest Best Use (HBU):

Gli standard internazionali IVS oltre ai codici delle valutazioni ad oggi in vigore in Italia ed Europa, introducono e definiscono in maniera chiara il concetto di Highest and Best Use (HBU).

L'HBU, è il più conveniente e il miglior uso dell'immobile, ovvero, è la destinazione maggiormente redditizia tra quella corrente dell'immobile e quelle potenzialmente realizzabili.

La definizione dell'HBU riguarda destinazioni:

- Fisicamente realizzabili;
- Legalmente consentite;
- Finanziariamente sostenibili.

In base a quanto espresso in premessa al presente paragrafo, è risultato assai complicato definire l'uso più redditizio del lotto. In definitiva però, esaminata la situazione urbanistica, la possibilità di frazionamento e quindi, di vendita separata dei due lotti, è senza dubbio la più conveniente per i seguenti motivi:

1. Il lotto agricolo, staccato tramite il frazionamento, da quello a destinazione commerciale, è comunque inutilizzabile, fungendo da fascia di inedificabilità del torrente Aia;
2. Il lotto a destinazione commerciale, è quindi, l'unico a consentire lo sviluppo di un diritto edificatorio; potendo quindi sviluppare una cubatura commerciale, e potendo, sfruttando in parte l'altezza consentita dal Prg (7,50 m), soddisfare anche gli standard previsti, genererebbe un profitto certo e senza dubbio un probabile prezzo di mercato soddisfacente per gli interessi del creditore e di un eventuale acquirente.

Alla luce quindi, della disamina suddetta, si ritiene che il miglior uso, sia quello commerciale, a seguito del frazionamento e della vendita in altro lotto della residuale parte ad uso agricolo.

Lotto n.1: Terreno a Destinazione commerciale

Procedimento adottato - COAST APPROACH - VALORE DI TRASFORMAZIONE

Come precedentemente accennato, l'esiguità dei residenti, rende rare le transazioni di vendita/acquisto di immobili a destinazione commerciale, generando un mercato esiguo o quasi inesistente. Trattandosi di un terreno edificabile, situato in un mercato come sopra descritto, nel quale non esistono comparabili, l'unico approccio estimativo adottabile, è quello del *Cost Approach* (ovvero *analisi dei costi*) previsto dagli Standard IVS.

Tale approccio, è sviluppabile attraverso criterio di stima analitica del *Valore di Trasformazione*, che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione, secondo la seguente relazione:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n$$

V_{mp} = Valore di mercato post trasformazione

K_{tr} = Costi di Trasformazione

q^n = Fattore di Attualizzazione

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi:

Suolo + Costruzione

L'incidenza dell'area sul valore dell'edificato rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo". Il ricorso alla "incidenza area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto del promotore, ecc...., come meglio esplicitato nella formula:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n$$

$$V_a = \frac{R/r - (k_c + C_c + S_t + O_f + S_g + P)}{(1 + r')^n}$$

Vmp = rappresenta il valore finale del prodotto edilizio in seguito all'operazione di trasformazione

Va = Valore dell'area oggetto di stima;

R/r = Valore di mercato calcolato separatamente;

Kc = costi di costruzione; Cc = contributo di costruzione; St = spese tecniche; Of = oneri finanziari

Sg = spese generali; P = profitto al lordo di tasse ed imposte

n = 3-4 anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

r = saggio annuo di rendimento del capitale industriale

Analisi dei dati reperiti per l'applicazione del metodo di stima

Per la determinazione del parametro Vmp, non essendoci comparabili adatti alla stima di un immobile commerciale, si è fatto riferimento a fonti dirette di analisi del mercato immobiliare, reperite dal borsino immobiliare di riferimento, applicando a questo le dovute correzioni relative a comodi e scomodi rilevati dal caso in esame.

Il parametro unitario rilevato riferito al valore della destinazione commerciale è di €/mq 814,00; tale parametro rappresenta la sintesi del mercato immobiliare, riferito alle attività commerciali di vendita al dettaglio, e quindi, con servizi limitati.

Nel caso di specie, si tratta della possibilità di realizzare uno spazio commerciale assimilabile alla categoria dei supermercati; le differenze principali, e del tutto evidenti tra le due categorie, sono:

- La pluralità dei servizi di vendita; i supermercati, hanno la facoltà di diversificare la vendita, in più categorie merceologiche, mentre la vendita al dettaglio è riferita a categorie limitate;

- La pluralità dei servizi accessori offerti; i supermercati, dato l'alto afflusso prevedibile, devono fornire servizi essenziali alla collettività, come servizi igienici, parcheggi, aree verdi adibite a giochi per bambini (come da previsione del Prg), ecc....

Tali fattori di differenza, ovviamente, generano una fluttuazione del prezzo di mercato al rialzo, come sopra rilevato; ma, per poter definire l'entità dell'oscillazione, si rende necessario ipotizzare, a livello numerico ed economico, la convenienza che avrebbe, un imprenditore nel realizzare l'investimento che gli si prospetta acquisendo eventualmente il lotto in esame.

Tale convenienza (tornaconto), è strettamente correlata alla possibilità di intercettare un numero rilevante di avventori e quindi di poter servire non solo gli abitanti in loco, ma anche, e soprattutto, i residenti dei paesi limitrofi che, stando ad un rapido esame, non hanno strutture commerciali di rilevanza, data l'esiguità, anche in questo caso, del numero dei residenti.

Le prime strutture commerciali di rilevanza, sono localizzate nei principali centri urbani, accessibili in una distanza massima di 40 km, come Terni, Fiano Romano e Passo Corese; per poter ipotizzare una quantizzazione sommaria dell'utenza raggiungibile, si è pensato di prendere come parametri la distanza dai centri urbani partendo dai paesi dislocati attorno a Vacone, in relazione alla popolazione residente nei singoli centri.

In realtà, come è noto, è impossibile prevedere i comportamenti delle persone, ma a rigore di logica, è pacifico pensare, in caso di scelta, che sia più conveniente recarsi presso un supermercato meno distante dalla propria residenza, piuttosto che percorrere lunghe distanze per avere i medesimi servizi.

Mettendo in pratica tale ragionamento, sono state rilevate le seguenti distanze, calcolate lungo l'asse della S.S. 313, che intercetta il lotto oggetto di stima e quindi, l'eventuale supermercato, e le zone limitrofe a Vacone, ovvero, Torri in Sabina, Tarano, Casperia, Montasola, Cottanello e Montebuono, tutte dislocate sull'asse Terni – Passo Corese- Autostrada A1, riassunte nella seguente tabella:

Città	Abitanti	Distanze km			
		Passo Corese	Fiano Romano	Terni	Vacone
Torri in Sabina	1.225	28	32	34	8
Tarano	1.421	33	37	46	20
Casperia	1.257	26	30	41	15
Montasola	390	35	40	33	8
Cottanello	560	39	43	30	10
Montebuono	890	35	40	35	21
Totali	5.743				

Appare chiara, dai dati sopra rilevati, la possibilità teorica, di attrarre un bacino di utenza significativo, vista anche la vicinanza dell'eventuale supermercato e quindi, che vi potrebbe essere una certa convenienza da parte di un imprenditore, nell'effettuare un investimento con rientro in un tempo congruo.

Non avendo termini di confronto, si è provveduto ad effettuare una breve ricerca, onde poter rilevare un dato realistico circa la differenza percentuale di prezzo che intercorre tra i valori al mq di una struttura commerciale al dettaglio rispetto a quelli di spazi commerciali di medie dimensioni in differenti realtà territoriali periferiche; dalla ricerca è emersa una differenza che oscilla tra il 30% - 35%. Applicando la percentuale minima al caso di specie, avremmo un valore di:

$$V_{mp} = (\text{€/mq } 814,00 + 35\%) \times 640 \text{ mq} = \text{€ } 704.000,00$$

Determinazione del Valore di Mercato:

Definito il valore di V_{mp} , applicando la formula cui sopra, determiniamo il Valore di mercato del lotto n.1 pari ad **€ 50.000** circa (vedere foglio di calcolo allegato).

Lotto n.2: Terreno a Destinazione agricola

Procedimento adottato - MCA + SISTEMA DI STIMA

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

FASE DEL MERCATO: CONTRAZIONE
FORMA DEL MERCATO: CONCORRENZA MONOPOLISTICA (merc. usato)
SEGMENTO DI MERCATO:

LOCALIZZAZIONE: PERIFERICA
TIPO CONTRATTO: ASTA A SEGUITO FALLIMENTO
DESTINAZIONE: AGRICOLA
TIPOLOGIA IMM. : TERRENI AGRICOLI

DIMENSIONE: PICCOLO (1000-3000 mq)
RICERCA DEI COMPARABILI:

Comparabile A Fonte: Banca dati
Tipologia: Terreno agricolo
Superficie comm. : 3.840 mq
Prezzo totale: € 7.000,00
Data vendita (mesi): 5

Comparabile B Fonte: Banca dati
Tipologia: Terreno agricolo
Superficie comm. : 4.000,00 mq
Prezzo totale: € 9.000,00
Data vendita (mesi): 3

Comparabile C Fonte: Banca dati
Tipologia: Terreno agricolo
Superficie comm. : 15.000 mq
Prezzo totale: € 8.000,00
Data vendita (mesi): 1

ANALISI DEL PROCEDIMENTO ADOTTATO.

Al contrario di quanto avvenuto per il lotto n.1, seppur esiguo, è stato rintracciato un mercato immobiliare per quanto attiene le aree agricole.

La ricerca dei comparabili, come sopra definiti, è stata estesa ai paesi adiacenti, che presentano le medesime caratteristiche del Comune di Vacone, sia in termini di numero di abitanti, sia a livello di servizi.

I dati emersi dalla ricerca, hanno prodotto la possibile di attuazione di un metodo di stima sintetico comparativo ovvero del Market Comparison Approach. Il principio su cui si fonda l'MCA consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Tale procedimento estimativo, consiste nel confrontare sulla base di caratteristiche quantitative comuni, il nostro Subject ai vari comparabili reperiti in apposita ricerca di mercato.

Nel nostro caso, il sistema MCA semplice, ha prodotto un prezzo di mercato iniziale che si è dimostrato superiore, in termini percentuali, alla tolleranza di divergenza economica (ovvero alla verifica di attendibilità del prezzo di stima).

Secondo gli standard IVS, l'attendibilità della stima eseguita, è rapportata alla tolleranza, secondo la seguente relazione:

$$D \% = (\text{Valore massimo} - \text{Valore minimo}) / \text{Valore minimo}$$

Nel caso di specie, la relazione di divergenza limite adottata è del 10%, mentre la divergenza prodotta dall'analisi MCA eseguita è del 29% > 10%, pertanto è chiaro che, la sola analisi delle caratteristiche quantitative produce una mancata idoneità del sistema adottato.

Trattandosi di un lotto a destinazione agricola infatti, ai fini della determinazione del valore di mercato, è essenziale l'analisi delle caratteristiche qualitative, che determinano con certezza la qualità del terreno ai fini agricoli e quindi dell'eventuale coltivazione.

A tal fine, si rende necessario ampliare il sistema adottato, integrandolo con la formazione del cosiddetto SISTEMA DI STIMA; ovvero, un metodo di stima sulla base del quale, si mettono a confronto le caratteristiche qualitative, trasformate in numeri con l'ausilio dei **nomenclatori** inserendo i termini noti in un sistema di equazioni basate sui cosiddetti teoremi del prezzo.

Nel nostro caso, sono state usate le seguenti caratteristiche con i relativi nomenclatori, applicati, ai prezzi dei comparabili ottenuti con il sistema MCA:

ESPOSIZIONE	La caratteristica esposizione è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali.	Cattiva (min)	L'unità presenta un'esposizione cattiva quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione	1
		Normale (med)	L'unità presenta un'esposizione normale quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata o da impiantare	2
		Buona (max)	L'unità presenta un'esposizione buona quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali, ovvero, nel nostro caso, a Sud	3
QUALITA'	La caratteristica qualità del suolo può essere espressa come "la capacità del suolo ad esplicare le sue funzioni" in modo strettamente collegato con l'utilizzazione e la gestione antropica;	Cattiva (min)	Terreno sabbioso o sciolto: Il terreno sabbioso è quello composto da una quantità di sabbia superiore al 70% e l'argilla sempre inferiore al 30%. Questo tipo suolo è poco fertile.	1
		Normale (med)	I terreni agricoli argillosi: Sono quelli in cui il contenuto di argilla è mediamente superiore al 45%. Vengono definiti "pesanti", per le difficoltà nelle lavorazioni e la tendenza a trattenere troppo l'acqua, dando luogo ai ristagni idrici. Spesso provocano crescita stentata e fanno insorgere marciumi e malattie.	2
		Buona (max)	Terreno di medio impasto: Questo tipo di terreno presenta frazioni di sabbia, limo e argilla in quantità tali che nessuna prevale sull'altra. Il terreno di medio impasto è il migliore per chi pratica agricoltura, poiché crea le condizioni ideali per lo sviluppo equilibrato delle piante.	3

L'applicazione quindi del sistema di stima, applicato ai risultati ottenuti con il sistema MCA, ha prodotto un valore di mercato per il nostro Subject, pari ad **€ 4.800,00 circa (arrotondato ad € 5.000,00)**. **Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato foglio di calcolo.**

Il valore finale di stima quindi, dell'intero compendio immobiliare è pari a circa € 55.000,00, che può essere suddiviso nei due seguenti lotti di vendita:

LOTTO N. 1:

COMUNE DI VACONE (RI) - LOTTO n. 1: (Identificativo provvisorio ante frazionamento)

Piena proprietà di terreno a destinazione commerciale, individuato al foglio 7, particella 279/a, per complessivi mq 2.130,00 circa. Il terreno è posto in territorio pianeggiante, nelle immediate vicinanze del Comune di di Vacone(RI), in località Osteria.

Valore Venale dell'Immobile Libero: € 50.000 (dicasi: euro Cinquantamila/00)

LOTTO N. 2:

COMUNE DI VACONE (RI) - LOTTO n. 1: (Identificativo provvisorio ante frazionamento)

Piena proprietà di terreno a destinazione agricola, individuato al foglio 7, particella 279/b, per complessivi mq 1.800 circa. I terreni sono posti in territorio pianeggiante, nelle immediate vicinanze del Comune di di Vacone(RI), in località Osteria.

Valore Venale dell'Immobile Libero: € 5.000 (dicasi: euro Cinquemila/00)

10.Limiti ed Assunzioni

Si evidenzia che, non avendo proceduto ad accesso presso gli immobili (comparabili), il rilievo delle caratteristiche non espressamente citate negli atti di ricerca, sono state desunte da informazioni acquisite in modo empirico; laddove le caratteristiche che presentavano eguali ammontari, non sono state prese in considerazione per il calcolo degli aggiustamenti.

Il risultato del presente rapporto di valutazione (e quindi della stima), è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, **e trattandosi quindi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.** Questo si specifica in quanto, essendo il mercato immobiliare in costante movimento, seppur in maniera ciclica, al passare dei mesi il prezzo potrebbe variare in relazione alle variazioni del mercato stesso.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente o dai relativi uffici: ne deriva quindi che l'attendibilità del risultato finale, è strettamente legata alla veridicità dei dati ed elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.

Il valutatore dichiara che:

- a. La versione dei fatti presentata nel Rapporto di Valutazione immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- b. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate;
- c. Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- d. Ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- e. E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- f. *I calcoli, i dati utilizzati, e le analisi dedotte e gli allegati, sono validi solo ai fini della stima e non costituiscono in alcun modo base per qualsiasi analisi personale dell'acquirente (ad esempio: fattibilità dell'opera sulla base dei dati urbanistici, ragionamenti sulla convenienza d'investimento, etc....) o come base progettuale per l'ottenimento di titoli. L'acquirente è quindi tenuto ad effettuare i relativi controlli in maniera autonoma o tramite professionisti del settore.*

E' vietata la pubblicazione parziale o completa del presente documento e dei rispettivi allegati, e di ogni riferimento stesso o alle stime ad esso contenuto, ai nomi dei valutatori ed associazioni di appartenenza, senza il consenso del valutatore.

Il presente Rapporto di Valutazione immobiliare, comprensivo degli allegati di riferimento elencati in calce alla presente, è stato redatto in conformità agli International Valuetion Standard ed al Codice di Valutazione Immobiliare CVI.

Quanto sopra esposto in assolvimento dell'incarico conferito dalla committenza.

Data 18.07.2020

Il tecnico valutatore

Geom. Mirco Merli



11. Allegati

- Documentazione fotografica alla data del sopralluogo;
- Planimetria catastale del lotto;
- Visura catastale del lotto;
- Visura effettuata presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Rieti;
- Estratto del PRG di Vacone con relative N.t.a.
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Certificato dei Gravami;
- Elaborato grafico esplicativo delle cubature realizzabili (ai fini della stima);
- Fogli di calcolo utilizzati per la definizione del Valore di Mercato.



Foto n. 1 – Inquadramento lotto da S.S. 313



Foto n.2 – Inquadramento lotto da Via Marchesa Augusta (SP 55) – Dettaglio fosso



Foto n. 3 – Inquadramento lotto da Via Marchesa Augusta (SP 55)

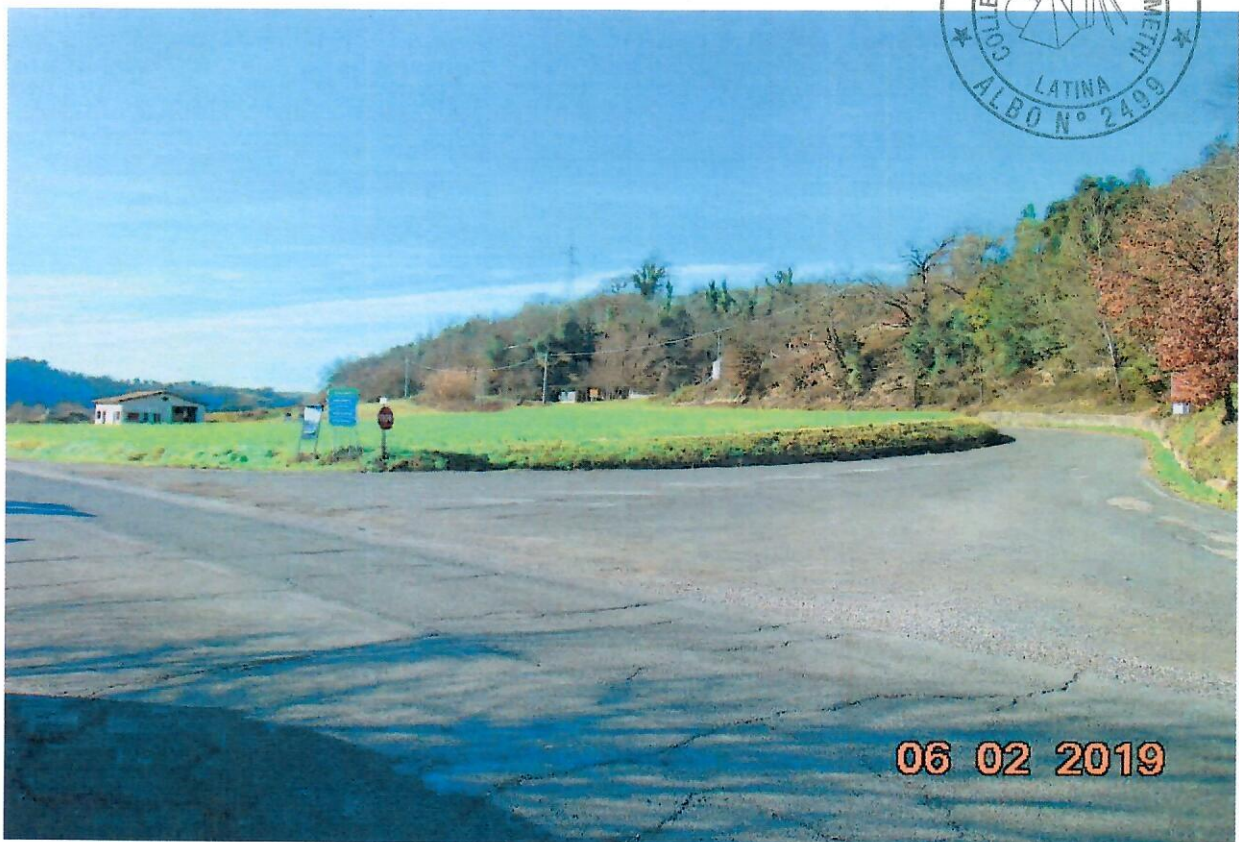
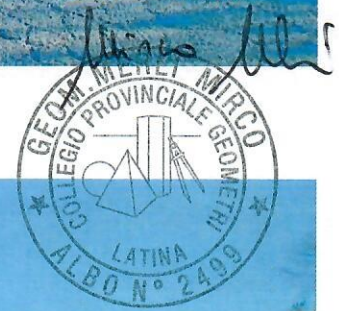
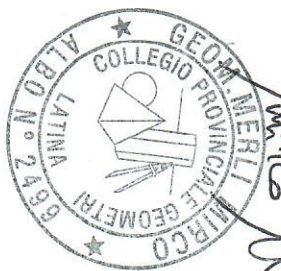
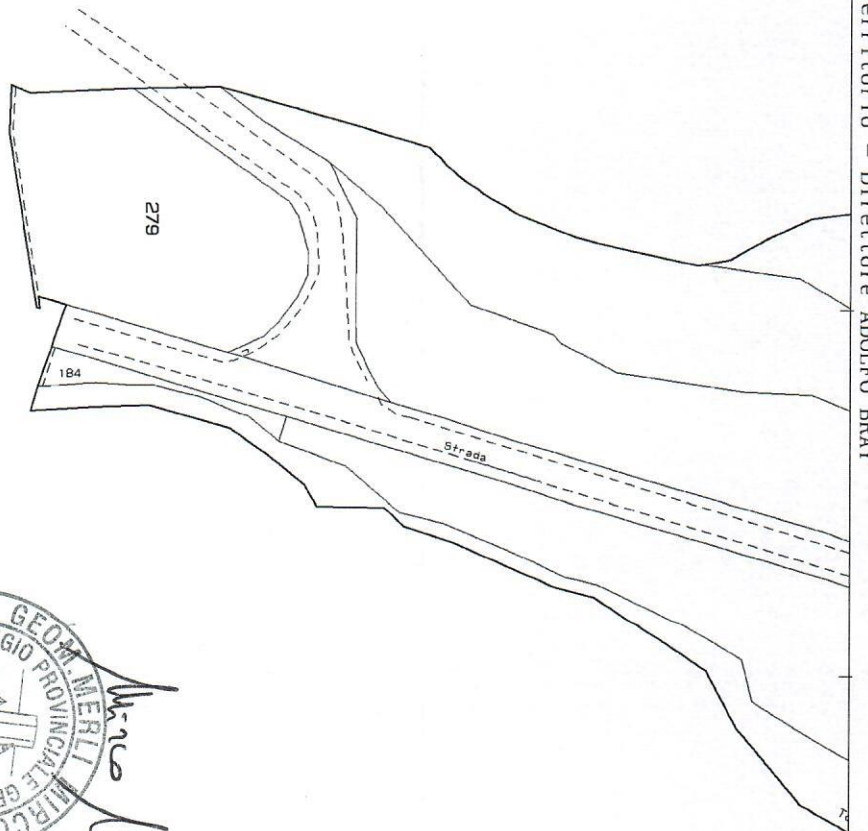


Foto n.4 – Inquadramento lotto da svincolo S.S. 313 / Via Marchesa Augusta (SP 55)



Mirco Merli

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2010 al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 15.51.09 Segue
 Visura n.: T276865 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VACONE (Codice: L525) Provincia di RIETI
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 279

INTESTATO

1 TRASPORTI DISTRIBUZIONI CARBURANTI S.R.L. con sede in ROMA	10951411007*	(1) Proprietà per 1/1
--	--------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dal 31/05/1974

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	7	279		-	SEMINATIVO 2	39 30		Domicile Euro 6,09 L. 11.790	Agrario Euro 9,13 L. 17.685	Tabella di variazione del 31/05/1974 in atti dal 16/12/1975 (n. 174)
Notifica						Partita	126			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 7 particella 174

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/05/2010

N.	TRASPORTI DISTRIBUZIONI CARBURANTI S.R.L. con sede in ROMA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/06/2010 Repertorio n.: 38580 Rogante: TIRONE VALERIO Sede: GUIDONIA	MONTECELLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5358.1/2010)	10951411007	(1) Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 24/03/2007

N.	FDC S.R.L. con sede in ROMA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/04/2007 Repertorio n.: 69829 Rogante: BELLINI CARLO Sede: POGGIO MIRTETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2492.1/2007)		07853941008	(1) Proprietà per 1/1 fino al 17/05/2010



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2010 al 18/02/2020

Data: 18/02/2020 - Ora: 15.51.09

Visura n.: T276865 Pag: 2

Fine

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ispezione telematica

n. T 298893 del 18/02/2020

Inizio ispezione 18/02/2020 16:24:21

Richiedente MRLMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7645

Registro particolare n. 5358

Presentazione n. 8 del 14/06/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 17/05/2010
Notaio TIRONE VALERIO
Sede GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Numero di repertorio 38580/12317
Codice fiscale TRN VLR 55R24 H501 U

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I959 - STIMIGLIANO (RI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 224 Subalterno 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,5 vani
Indirizzo VIA FRANCESCO EUSEPI N. civico 44
Piano T1-2

Immobile n. 2

Comune L525 - VACONE (RI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 348 Subalterno 1
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 351 Subalterno -
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 352 Subalterno 1
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

Ispezione telematica

n. T 298893 del 18/02/2020

Inizio ispezione 18/02/2020 16:24:21

Richiedente MRLMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7645

Registro particolare n. 5358

Presentazione n. 8 del 14/06/2010

Indirizzo	DEPOSITO	Consistenza	157 metri quadri
Piano	STRADA STATALE 313		N. civico SNC
Immobile n. 3	T-1		
Comune	L525 - VACONE (RI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella 348	Subalterno 3
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella 349	Subalterno -
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella 350	Subalterno -
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella 352	Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	105 metri quadri
Indirizzo	STRADA STATALE 313		N. civico SNC
Piano	T-1		
Immobile n. 4			
Comune	L525 - VACONE (RI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella 348	Subalterno 2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	134 metri quadri
Indirizzo	STRADA STATALE 313		N. civico SNC
Piano	T-1		
Immobile n. 5			
Comune	L525 - VACONE (RI)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	7 Particella 279	Subalterno -	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	39 are 30 centiare
Indirizzo	LOCALITA' OSTERIA		N. civico -
Immobile n. 6			
Comune	L525 - VACONE (RI)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	8 Particella 109	Subalterno -	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	42 are 70 centiare
Indirizzo	LOCALITA' OSTERIA		N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
 Denominazione o ragione sociale TRASPORTI DISTRIBUZIONI CARBURANTI S.R.L.
 Sede ROMA (RM)
 Codice fiscale 10951411007
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Ispezione telematica

n. T 298893 del 18/02/2020

Inizio ispezione 18/02/2020 16:24:21

Richiedente MRLMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7645

Registro particolare n. 5358

Presentazione n. 8 del 14/06/2010

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale FDC S.R.L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 07853941008

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Legenda

Limiti Territoriali

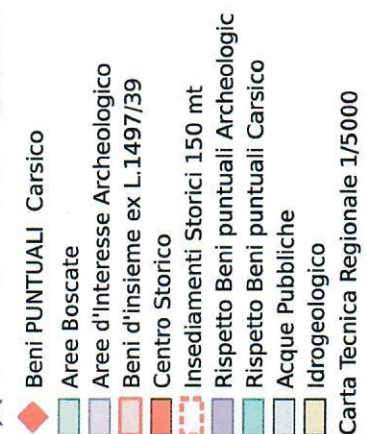


Vacone
Fogli Catastali
Fabbricati
Particelle Catastali

PIANO REGOLATORE GENERALE



Beni PUNTUALI Archeologico Stori



1:1,000

STUDIO DALIAS - Contigliano (RI)

COMUNE DI VACONE SIT

COMUNE di VACONE
Provincia di Rieti



Tel. 0746-676833 – Fax 0746-676930 - Via del Pago n° 23 – 02040 – VACONE – comunevacone@virgilio.it

**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

CERTIFICATO N° 422 DEL REGISTRO
DEL 06 FEB. 2020

prot. n° 227

A richiesta del sig. **MIRCO MERLI** nato a **ROMA** il **25.07.1980** e residente **APRILIA (LT)** in **Via MAVIGLIANO n° 27** cod.fisc.n° **MRLMRC80L25H501P** con nota del **24.01.2020** prot. n° **123** in qualità di **TECNICO INCARICATO DAL TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ROMA (G.E. DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO)**

Visto l'art. 18 della Legge 28.02.1985 n° 47

Visto il P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con del. N° 6 del 08.02.2002 ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 841 del 31.10.2007 pubblicato sul B.U.R.L. n° 34 del 10.12.2007

**CERTIFICA
CHE**

i terreni distinti al Catasto di questo Comune al

Fg. n° 7 particelle n° 279

RICADONO IN ZONA AVENTE LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA

PARTE IN

D2 – SOTTOZONA PER ATTIVITA' COMMERCIALI

La sottozona D2 si attua mediante intervento edilizio diretto è ammesso solo per quelle zone già compromesse, tutte le aree dovranno essere soggette a piano attuativo preventivo secondo le indicazioni riportate nelle tavole di P.R.G.

In tale sottozona sono consentite:

Attività commerciali in genere e, ove necessario, anche di esposizione.

Le superfici a servizi, in analogia a quanto previsto dall'art. 5, punto 2), del D.M. 1444/68, saranno pari all'80 % della superficie lorda di pavimento, calcolata ai vari livelli dell'edificio, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio e la restante parte per sistemazione a verde.

Si applicano i seguenti parametri ed indici:

- Indici di utilizzazione Territoriale – Ut = 0,30 mq/mq;
- Indice di Utilizzazione Fondiaria – Uf = 0,40 mq/mq;
- Rapporto massimo di copertura – Rc = 40 %;
- Altezza massima – H = 7,50 mt;
- Distanza tra fabbricati – Df = come da D.M. 1444/68.

E PARTE IN

E1 – SOTTOZONA AGRICOLA DI PIANURA

In detta sottozona il P.R.G. si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 41 delle norme di attuazione; in essa sono consentite, per quanto non in contrasto con le disposizioni di cui al P.T.P. relativo all'Ambito Territoriale n° 5 – Rieti, le attività ed interventi di cui al punto 2), lett. b) ed e) dello stesso articolo, secondo i seguenti parametri ed indici:

1. Annessi agricoli di cui all'art. 41, punto 2), lett. b):

- Superficie minima del lotto - $S_m = 3.000$ mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria - $I_f = 0,03$ mc/mq;
- Altezza massima dei fabbricati - $H = 3,50$ mt;
- Distanza minima dai confini - $D_c = 10$ mt;
- Distanza tra fabbricati - $D_f = 10$ mt;
- Distanza minima dalle strade - $D_s =$ come dal D.M. 01/04/1968 n° 1404.
- Non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati

2. Attività sportive di cui all'art. 41, punto 2, lett. e) :

- per eventuali interventi edilizi da realizzare nell'ambito di tali attività sono ammessi indici edificatori pari al 0,01 mc/mq con riferimento all'area di intervento, con altezza max. fuori terra di un piano non superiore a ml.3,50, e comunque a basso impatto ambientale. Nell'ambito delle suddette zone sportive debbono essere reperite aree a parcheggi di uso pubblico nella misura di almeno il 30 % dell'area di intervento prevista. Tali interventi dovranno essere convenzionati ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli edifici esistenti nell'intera sottozona sono consentiti interventi di cui all'art. 31 lett. a,b,c,d della L. 457/1978 e comunque senza aumento di cubatura e modifica del perimetro orizzontale. In tale sottozona è consentita la realizzazione di tettoie aperte per il deposito di prodotti agricoli con superficie coperta pari ad 1/100 della superficie minima del lotto.

PRESCRIZIONI

- Ex Legge 64/74 "Costruzione in zona sismica"
- Sono fatti salvi i vincoli di cui al Piano Territoriale Paesistico n° 5, al D.Lgs. 42/2004 e al nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con le D.G.R. n° 556 del 25.07.2007 e D.G.R. del 21.12.2007 ai sensi della L.R. 24/98;
- Ai sensi della Legge 21/11/2000 n° 353 si certifica che le aree oggetto del presente certificato negli ultimi 10 anni non è stata percorsa dal fuoco;
- Per quanto riguarda le zone agricole fa fede la normativa regionale in materia, introdotta dalla L.R. 22/12/1999, n° 38, così come modificata dalla L.R. 17/03/2003 n° 8.

Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio sempre che, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.



Il Responsabile del Servizio
Geom. Alessandro Colalelli





COMUNE DI VACONE

PROVINCIA DI RIETI

Via del Pago, 23 – 02040 Vacone – cod.fisc. 00121490577

tel. 0746.676833 – fax. 0746.676930

e.mail comune.vacone@libero.it – PEC segreteria.vacone.ri@legalmail.it

Prot. n.

226

del

06 FEB. 2020

Geom. MERLI MIRCO

Pec mirco.merli@geopec.it

OGGETTO: Foglio 7 particella n. 279 – Gravami.

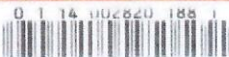
In riscontro alla Vs. richiesta del 22/01/2020, acquisita al protocollo comunale in data 24/01/2020 con il n. 124, si comunica che l'area di cui in oggetto è gravata dai seguenti vincoli:

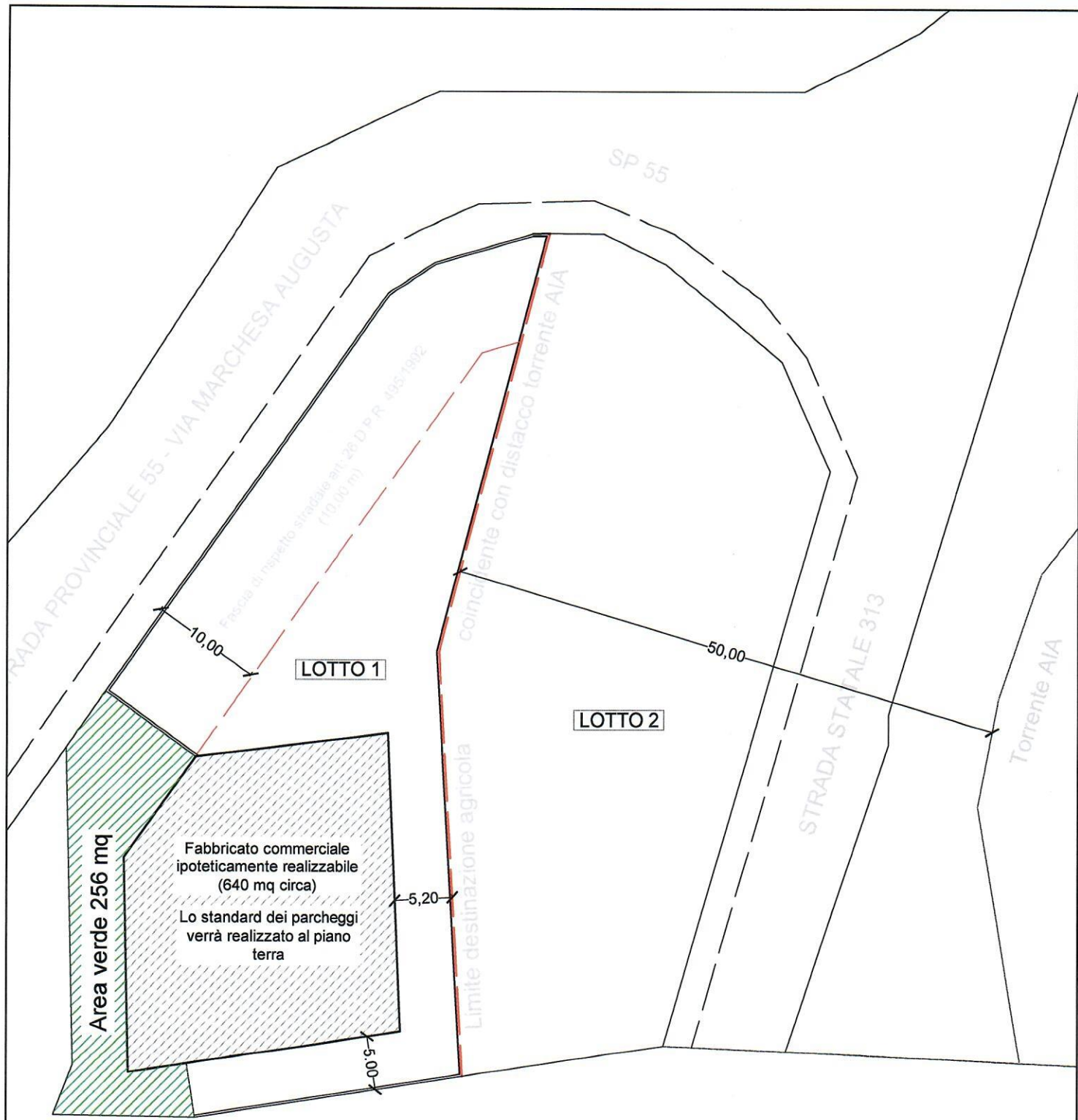
- Archeologico, art. 41 PTPR;
- Tutela delle acque (Torrente AIA), art. 35 PTPR;
- Zona sismica 2B (D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019);
- Rispetto della fascia stradale (DPR 285/1992 e s.m.i.).

Distinti saluti.

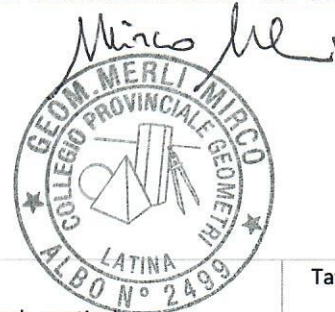


Il Responsabile del Servizio
geom. COLALELLI Alessandro





Il presente elaborato è solo a titolo illustrativo dei dati tecnico/estimativi sui quali si basa la stima . I contenuti qui illustrati, non hanno in alcun modo valore progettuale o ai fini dell'ottenimento dei titoli autorizzativi.



Tecnico Incaricato della Progettazione

TRIBUNALE DI ROMA - Sezione Fallimentare
Fallimento n. 566/2019 Trasporti e Distribuzione Carburanti srl

Tavola n.

MIRCO
COMET
MERLI
RA

Geometa Mirco Merli
Via Mavigliano 27, 04011 Aprilia (LT)
Via Veientana, 42, 00199 Roma (RM)
C.F. MRLMRC80L25H501P - P.IVA 07812551005
Cell. 329.7960881 - geom.merli@gmail.com
mirco.merli@geopec.it - Collegio Geometri Latina n. 2499

Titolo Tavola
IPOTESI DI UTILIZZO TERRENO A DESTINAZIONE COMMERCIALE (LOTTO 1)
ALLEGATO ALLA PERIZIA

Scala
1:500

LOTTO N.1 - TERRENO A DEST. COMMERCIALE - DET. VALORE DI MERCATO
 Procedimento adottato - COAST APPROACH + VALORE DI TRASFORMAZIONE

Dati metrici:	Sup. lotto	2.130,00	mq	
	U.t.	0,30	mq/mq	
	Sup. realizz.	640,00	mq	
	Vol. realizz.	4.800,00	mc	Hmax realizzabile= 7,50 m

Valori rilev.	Ccostr.	779,69	€/mq	fonte: COMUNE DI VACONE
	Vmp	1.100,00	€/mq	fonte: BORSINO IMM. RI + RIVALUTAZ.%

Calcolo Indici:	Vmp	704.000,00	€	Vmp x Sup. realizz.
------------------------	-----	------------	---	---------------------

Costi(Ktr);

KC	500.000,00	€	Ccostr. X Sup. realizz
ST	50.000,00	€	Costi stimati compresi Iva ed oneri
CC	25.000,00	€	5% di KC
OF	23.000,00	€	4% di (KC+ST+CC)
SG	5.000,00	€	
P	40.000,00	€	Profitto Impr. 8% di KC

Totale KTR 643.000,00 €

Utile annuale 7,00 % Periodo amm. Investimento: 3 anni (n)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

$$Vt = (Vmp - Ktr) \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

$$Vt = (704.000 - 643.000) \times \frac{1}{(1+0,07)^3}$$

$$61.000,00 \times 0,8163$$

49.794,17 €

Valore di mercato:



MARKET COMPARISON APPROACH MCA + SISTEMA DI STIMA

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO AGRICOLO IN PROVINCIA DI RIETI - LOC. VACONE
ALLEGATO AL RAPPORTO DI STIMA RELATIVO AL FALLIMENTO N. 566/2019 - TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

1 SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	PERIFERIA
DESTINAZIONE D'USO	AGRICOLA
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	TERRENO
TIPOLOGIA EDILIZIA	TERRENO
DIMENSIONI	PICCOLO (100-120 mq)
FASI DEL MERCATO	RECESSIONE
FORMA DI MERCATO	CONC. MONOPOLISTICA

2 SUBJECT

POZZO SUPERFICIE STATO MANUTENTIVO	CARATT QUANTITATIVE	MCA
ESPOSIZIONE QUALITA'	CARATT QUALITATIVE	SISTEMA DI STIMA
COMPARABILE A	3840 PREZZO 5 MESI FA	MQ € 7.000
COMPARABILE B	4000 PREZZO 3 MESI FA	MQ € 9.000
COMPARABILE C	8000 PREZZO 1 MESI FA	MQ € 15.000

3 TABELLA DATI

PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT
	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	S
PREZZO	€ 7.000	€ 9.000	€ 15.000	?????
DATA (MESE)	5	3	1	0
SUPERFICIE PRINCIPALE(mq)	3.840,00	4.000,00	8.000,00	1.800,00
POZZO ARTESIANO	1,00	0,00	1,00	0,00
STATO MANUTENTIVO	1,00	1,00	2,00	3,00
OROGRAFIA	0,00	0,00	0,00	1,00
SUPERFICI COMMERCIALI	3840	4000	8000,00	1800,00

INDICI E RAPPORTI MERCANTILI

-2,70%
1,00
4.500,00
0,35

0=ASSENTE - 1= PRESENTE (COD BINARIO)

POZZO	4.500,00 €
1- MIN - 2= MED - 3= MAX (MANUTENZIONE)	1.800,00 € C.M.E.
(DA 1 A 2)	2.500,00 € C.M.E.
DA 2 A 3	3500

5 TABELLA DI VALUTAZIONE CALCOLATA

PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT
	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	S
PREZZI TOTALI	€ 7.000	€ 9.000	€ 15.000	?????
DATA (MESE)	-15,75 €	-20,25 €	-33,75 €	
SUPERFICIE PRINCIPALE(mq)	-3.718,75 €	-4.010,42 €	-11.302,08 €	
POZZO ARTESIANO	-4.500,00 €	0,00 €	-4.500,00 €	
STATO MANUTENTIVO	3.600,00 €	3.600,00 €	1.800,00 €	
OROGRAFIA	2.450,00 €	-3.150,00 €	5.250,00 €	
PREZZI CORRETTI	4.815,50 €	5.419,33 €	6.214,17 €	
SUPERFICI COMMERCIALI	3840	4000	8000,00	1800,00

PREZZI CORRETTI AL MQ: 1,25 € 1,35 € 0,78 €

TOLLERANZA DIVERGENZA ECONOMICA:	(VALORE MAX-VALORE MIN)/VALORE MIN < 10%
VALORE MAX	6.214,17 €
VALORE MIN	4.815,50 €
DIVERGENZA	29,05% > 10%

IL RAPPORTO NON E' COMPLETO PERCHE' MANCA IL SISTEMA DI STIMA
OVVERO MANCANO 2 CARATTERISTICHE

4 PREZZI MARGINALI CALCOLATI

DATA (MESE)	- 15,75 €	- 20,25 €	- 33,75 €
Prezzo marginale SUP. PRINCIPALE	1,82 €	2,25 €	1,88 €
POZZO ARTESIANO	4.500,00 €	1,82 €	1,82 €
STATO MANUTENTIVO	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €
OROGRAFIA	2.450,00 €	3.150,00 €	5.250,00 €

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

ESPOSIZIONE	La caratteristica esposizione è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Trovandosi in Sabina, la coltivazione di riferimento è l'ulivo, utilizzato per la produzione di olio Sabina DOP.	NOMENCLATORI ESPOSIZIONE	
		cattiva(MIN)	l'unità presenta un' esposizione cattiva quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione
normale(MED)	l'unità presenta un' esposizione normale quando quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata o da impiantare	2	
buona(MAX)	l'unità presenta un' esposizione buona quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali, ovvero, nel nostro caso, a Sud	3	

QUALITA'	La caratteristica qualità del suolo può essere espressa come "la capacità del suolo ad esplicare le sue funzioni" in modo strettamente collegato con l'utilizzazione e la gestione antropica; essa cioè è costituita dall'insieme delle caratteristiche che permettono di soddisfare gli utilizzatori, sia nel caso in cui essi siano coltivatori, allevatori, costruttori di edifici, oppure fruitori del paesaggio o di aree naturalistiche, o utilizzatori delle risorse idriche che il suolo protegge.	NOMENCLATORI QUALITA'	
		cattiva(MIN)	Terreno sabbioso o sciolto: Il terreno sabbioso è quello composto da una quantità di sabbia superiore al 70% e fargilla sempre inferiore al 30%. Questo tipo suolo è poco fertile.
normale(MED)	I terreni agricoli argillosi: Sono quelli in cui il contenuto di argilla è mediamente superiore al 45%. Vengono definiti "pesanti", per le difficoltà nelle lavorazioni e la tendenza a trattenere troppo l'acqua, dando luogo ai ristagni idrici. Spesso provocano crescita stentata e fanno insorgere marciumi e malattie.	2	
buona(MAX)	Terreno di medio impasto: Questo tipo di terreno presenta frazioni di sabbia, limo e argilla in quantità tali che nessuna prevale sull'altra. Il terreno di medio impasto è il migliore per chi pratica agricoltura, poiché crea le condizioni ideali per lo sviluppo equilibrato delle piante.	3	

(SISTEMA DI STIMA)

8 TABELLA DATI CARATTERISTICHE QUALITATIVE

PREZZO TOTALE E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT
	A	B	C	S
PREZZO TOTALE	4.815,50 €	5.419,33 €	6.214,17 €	0,00 €
ESPOSIZIONE	2	2	1	2
QUALITA'	1	2	2	2

PRINCIPIO COMPARATIVO: IMPONE I CONFRONTI TRA IL SUBJECT E I COMPARABILI RILEVATI

A	4815,50-V=(0-1)*Xesp+(1-3)*Yqual	(Primo principio comparativo)	V= VALORE SUBJECT
B	5419,33-V=(0-1)*Xesp+(2-3)*Yqual	(Secondo principio comparativo)	Xesp= PREZZO MARGINALE ESPOSIZIONE
C	6214,17-V=(1-1)*Xesp+(2-3)*Yqual	(Terzo principio comparativo)	Yqual= PREZZO MARGINALE QUALITA'

CALCOLO MATRICIALE (MATRICE DELLE DIFFERENZE)

VETTORE DEI TERMINI NOTI	4.815,50 €	MATRICE DELLE DIFFERENZE	PISCINA	PANORAM.
	5.419,33 €		1	3-2
	6.214,17 €		1	3-2

VETTORE DELLE INCOGNITE	V
	Xesp
	Yqual

PREZZO TOTALE E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT
	A	B	C	S
PREZZO TOTALE	4.815,50 €	5.419,33 €	6.214,17 €	4.815,50 €
ESPOSIZIONE	3	3	2	2
QUALITA'	3	2	3	2

PISCINA PANOR. VALORE FINALE DEL SUBJECT 4.815,50 €

4.815,50 €	1	1	1
5.419,33 €	1	1	0
6.214,17 €	1	0	1

Valore unitario al mq 2,68 €

