

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di CIVITANOVA MARCHE

Oggetto

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO AI FINI DEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 95/2025**

LOTTO 1 - Sub 61+72

Committente

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

Consulente Tecnico

Ingegnere Andrea Resparambia



Metodo di Stima:

MCA

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Santa Rita,snc

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA, sede legale in MACERATA (MC), 62100, Via Pesaro, 6, , Partita IVA codice fiscale 80012080430.

Ingegnere Andrea Resparambia, nato a CAMERINO il 11/06/1973 e residente nel Comune di MUCCIA (MC), C.da pian di Giove n. 6/2, codice fiscale RSPNDR73H11B474A, con studio in MUCCIA, Via Aldo Moro, 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al numero A840 il 06/11/1998.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp.)} * [- RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- RM)$$

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Resparambia, avendo ricevuto incarico da TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA, in data 07/08/2025, di redigere perizia di MCA-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO AI FINI DEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 95/2025

Sub 61+72

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile

Comune:	CIVITANOVA MARCHE (MC), 62012
Indirizzo:	Via Santa Rita, snc



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Santa Rita,snc

- 03/10/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Santa Rita,snc.

Ubicazione

Comune:	CIVITANOVA MARCHE (MC), 62012
Indirizzo:	Via Santa Rita, snc
Piano:	Seminterrato



Note: Vista generale

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Nuovo soggetto	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	CIVITANOVA MARCHE
Zona censuaria:	1
Sezione:	1
Foglio:	9
Mappale:	1565
Subalterno:	61
Categoria:	C/2
Classe:	2
Consistenza:	14
Rendita catastale:	14,46 €
Valore catastale:	1.821,96 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	950,00	1.250,00	Lorda	3,90	5,20	Lorda

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	CIVITANOVA MARCHE
Zona censuaria:	1
Sezione:	1

Foglio:	9
Mappale:	1565
Subalterno:	72
Categoria:	C/6
Classe:	4
Consistenza:	19
Rendita catastale:	45,14 €
Valore catastale:	5.687,64 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	950,00	1.250,00	Lorda	3,90	5,20	Lorda

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Gentilucci Michele di Macerata in data 04/05/2022, repertorio 5316, raccolta , registrato a Macerata in data 11/05/2022 al n. 5316.

Certificazioni

Certificazione Energetica, redatta da in data 15/10/2025.

Trattandosi di locale ad uso garage/cantine, privo di impianto termico non si dà ingresso agli adempimenti in tema di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/05 e s.mm.ii, in conformità a quanto statuito dalle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. del 26 giugno 2009 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009.

Stima Immobiliare

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie totale	16,00
	Superficie commerciale	8,00
Box auto collegati ai vani principali (60%)	Superficie totale	20,00
	Superficie commerciale	12,00
	Superficie commerciale	20,00

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 4,90%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Via Santa Rita, 16	Via Santa Rita, 16	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	28.000,00 €	30.000,00 €	
3	Data del contratto	13/06/2022	23/10/2024	15/10/2025
4	Differenziale [in mesi]	-41	-12	
5	Prezzo marginale	-114,33 €	-122,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	4.687,53 €	1.470,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	20,00	18,00	20,00
8	Differenziale	0,00	2,00	

9	Prezzo al m ² Superficie	1.400,00 €	1.666,67 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.400,00 €	1.400,00 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	0,00 €	2.800,00 €	
Livello di piano				
12	Piano	Seminterrato	Seminterrato	Seminterrato
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	-0,5	-0,5	-0,5
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,140	0,140	
18	Prezzo marginale	3.920,00 €	4.200,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati				
20	Prezzo corretto	32.687,53 €	34.270,00 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	1.634,38 €	1.903,89 €	
22	Prezzo corretto medio	33.478,77 €	33.478,77 €	
23	Scarto %	-2,36%	2,36%	
24	Scarto assoluto	-791,24 €	791,23 €	

Divergenza: 4,84%
Valore stimato (Media prezzi corretti): 33.478,77 €
Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro): 33.000,00 €

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Resparambia, con studio in MUCCIA (MC), Via Aldo Moro, 6, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al numero A840, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 33.000,00 € (diconsi euro trentatremila/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

MUCCIA, 25/10/2025