



RG NC

1647/2023

Cron.

2347**TRIBUNALE DI MACERATA****VERBALE DI ASSEVERAZIONE**ADDI' 24 MESE MAGGIO ANNO 2023

Avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso il

Sig. CAMUGIANI LUCAnato a SAN GINESIO il 07/08/1970residente a MORROVALLEin Via MICHELENGELO 205identificato con C. IDENTICA N. CA 778345Hrilasciato da CORUPE DI MORROVALLEin data 08/07/2021 il quale assevera con giuramento la

PERIZIA/TRADUZIONE allegata, pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico che mi è stato affidato, al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL GIURANTE

[Signature]

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL CANCELLIERE  
Dott.ssa Monia Fabiani[Signature]



Dimensione Casa  
di Luca Campugiani

Viale Vittorio Veneto n. 7  
62012 Civitanova Marche ( Mc )  
P. Iva 01337680431

Oggetto :

## **Valutazione immobiliare**

**Relativa a immobili si proprietà**

**della Sig.Ra Moretti Maria Carolina**

Committente

**Moretti Maria Carolina**

Il sottoscritto Luca Campugiani, nato a San Ginesio il 07/08/1970 e residente a Morrovalle (Mc) alla Via Michelangelo 205,

- Agente Immobiliare, iscritto al "ex ruolo" al numero 596 dal 31/07/1995 nella sezione Agenti Immobiliari e sezione Agenti a titolo oneroso
- titolare della ditta Dimensione Casa di Luca Campugiani con sede a Morrovalle (Mc) alla Via Michelangelo 205 sede operativa a Civitanova Marche (Mc) alla Via Vittorio Veneto n. 7, P. Iva 01337680431 ditta iscritta alla Camera Del Commercio di Macerata in data 23/11/1998 al Rea 144397
- iscritto al Ruolo dei Periti ed Esperti del R.D. 20/09/1934 e regolamento dal D.M. del 29/12/1979 al numero 511 dal 03/07/2005 nelle categorie Varie sub Categorie 011 Mediatorato sub 017 Periti in stime e valutazioni di immobili,
- iscritto al tribunale di Macerata ( Mc ) all'albo **consulenti tecnici** nell' anno 2016 al numero 108



Ho ricevuto l'incarico di redigere una valutazione immobiliare di vari immobili in zone diverse al fine di individuare il più probabile prezzo di mercato.

### Immobile 1

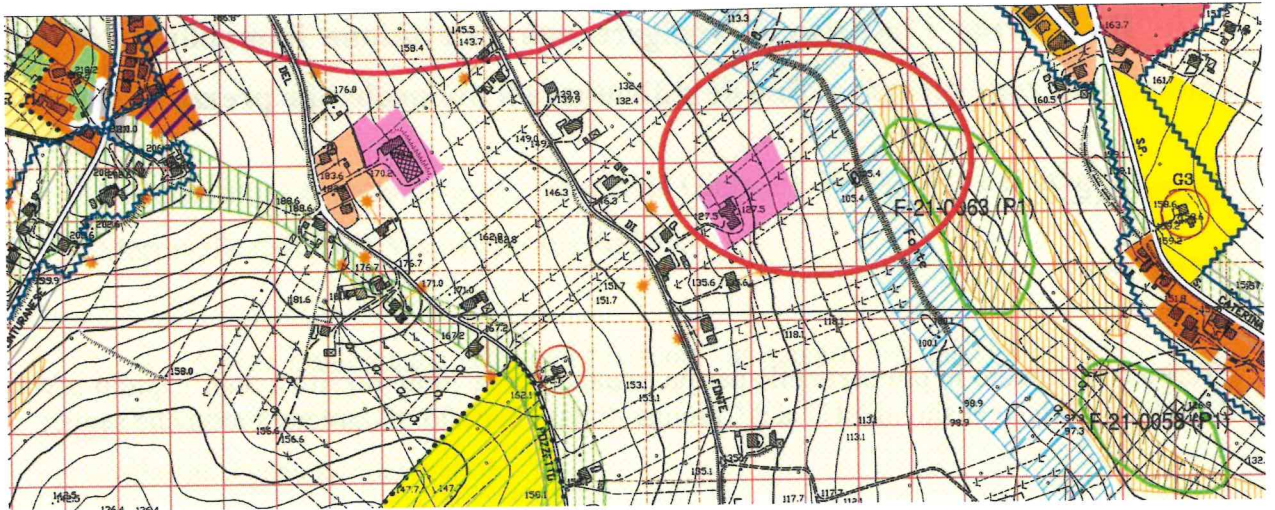
#### Descrizione:

Terreno frazionato in più particelle per un totale di circa 7000 mq sito a Sant'Elpidio a Mare in Località Lebrige censito al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare nel modo che segue:

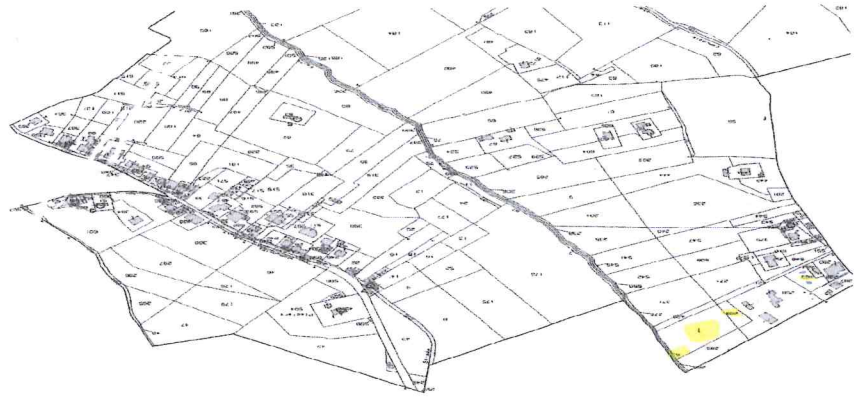
Sez. Urb	Foglio	Mappale	sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza
	69	1			Semin Arborio	3	57 are 80 ca
	69	6			Bosco misto	2	1 are 30 ca
	69	289			Semin arborio	3	10 are 80 ca

#### 3. Immobili siti nel Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (Codice I324) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
							ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	69	1		-	SEMIN ARBOR	3	57	80		Euro 23,88 L. 46.240	Euro 32,84 L. 63.580	FRAZIONAMENTO del 11/12/1980 in atti dal 05/07/1983 (n. 64381)
2	69	6		-	BOSCO MISTO	2	01	30		Euro 0,13 L. 260	Euro 0,02 L. 39	FRAZIONAMENTO del 11/12/1980 in atti dal 05/07/1983 (n. 64381)
				-								
4	69	289		-	SEMIN ARBOR	3	10	80		Euro 4,46 L. 8.640	Euro 6,14 L. 11.880	FRAZIONAMENTO del 11/12/1980 in atti dal 05/07/1983 (n. 64381)



Direzione Provinciale - V. Meoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARCO DI PASI

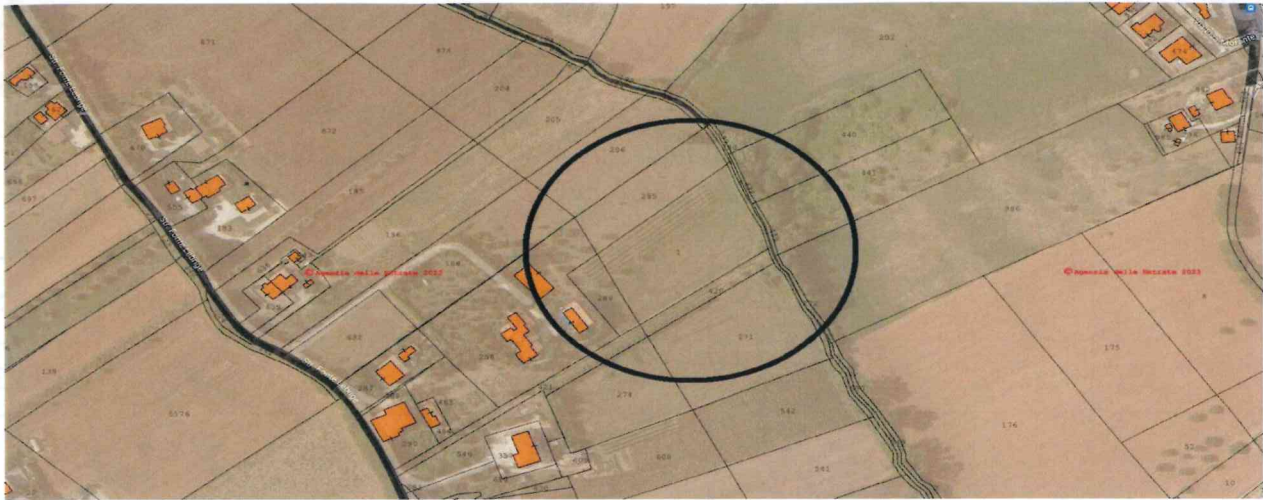


Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**MARCA DA BOLLO**  
**€16,00**  
 SEDICI/00

**Agenzia Entrate**  
 00087479 000088A9 W1EOKD01  
 00054448 24/09/2023 08:38:33  
 4578-00088 57030CF4F7CBA165  
 IDENTIFICATIVO ; 01211048073202

0 1 21 104807 320 2





Il terreno oggetto di valutazione misura circa mq 7000 e una parte e' inserita nel vigente PRG come zona edificabile come tessuto prevalentemente artigianale- industriale.

Il terreno si trova in zona prettamente agricola, lontana da insediamenti produttivi.

E' un fondo intercluso per cui non ci sono possibilità di accedere ne dalla strada comunale ne da altra strada.

Il terreno e' privo opere di urbanizzazione e non ci sono infrastrutture tecnologiche.

Attualmente è utilizzato come seminativo.

#### Valutazione immobiliare:

Considerato il poco interesse al settore immobiliare di questi ultimi anni, vista l'impossibilita di poter accedere al fondo con accesso dalla strada pubblica, visto che non ci sono opere di urbanizzazione, considerata la zona prettamente agricola e servita con unica strada comunale di difficile transito per eventuali mezzi pesanti,

**il valore attribuibile al terreno è di € 20.000,00.**

Terreno	mq	7000	€	1,0	€	7.000,00
valore immobile					€	<b>7.000,00</b>
apprezzamento per l'edificabilita					€	<b>13.000,00</b>
VALORE QUOTA PROPRIETA'					€	<b>20.000,00</b>
Arrotondamento					€	<b>20.000,00</b>

Mercato Immobiliare della Zona						
Commerciabilita	Possibile Acquirente					Tempo per la Rivendita
Unità in Oggetto	Utilizzatore	Investitore	Costruttore	Frazionatore	Speculatore Asta	Mesi
terreno	si	no	No	No	No	24/36



## Immobilie 2

### Descrizione:

terreno agricolo con vetusto fabbricato il tutto sito a Force in Contrada Cenante n.4 censito al Catasto del Comune di Force nel modo che segue:

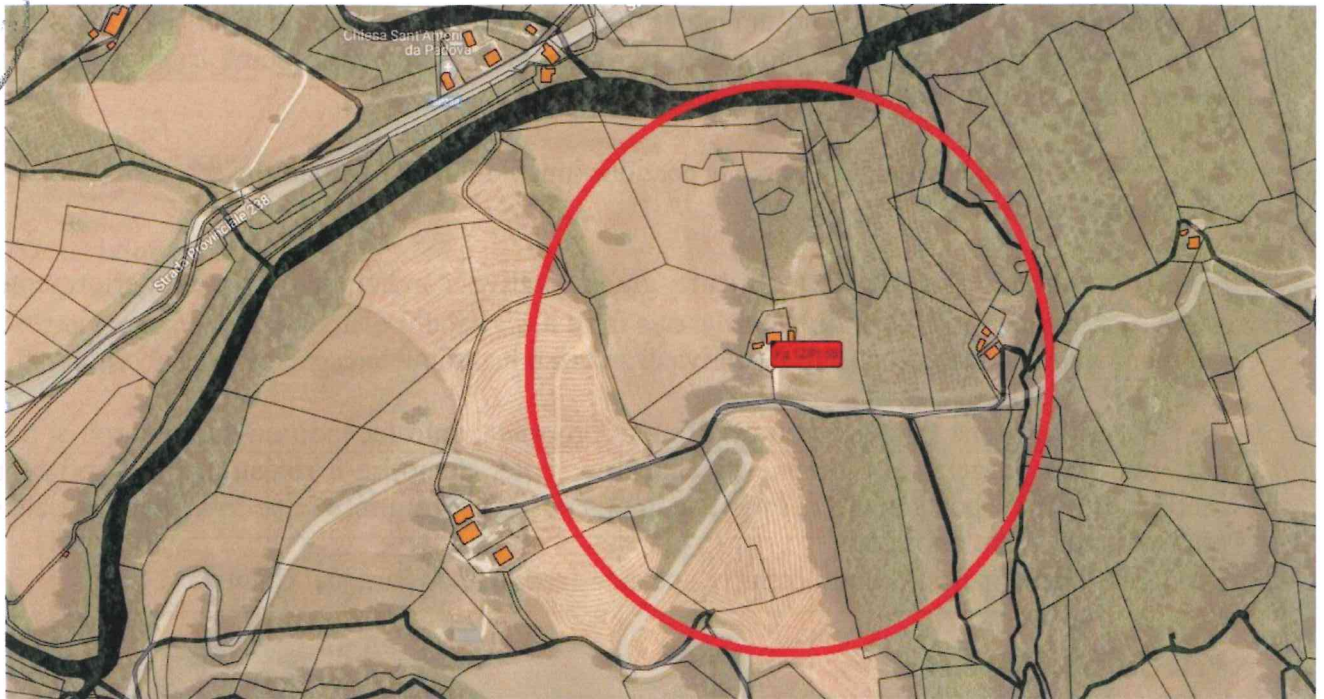
Sez. Urb	Foglio	Mappale	sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
	12	55	5		A/3	2	4 vani	101,23
	12	107			Pascolo arb	u	14 are 50 ca	
	12	17			Bosco misto	1	9 are	
	12	18			Bosco misto	1	7 are 90 ca	
	12	185			Semin arbor	3	66 are 20 ca	
	12	213			Seminativo	3	11 are 10 ca	
	12	58			Semin arbor	2	69 are 30 ca	
	12	59			Semi arbor	2	1 are 30 ca	

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di FORCE (Codice D691) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		12	55	5			A/3	2	4 vani	Totale: 70 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 70 m <sup>2</sup>	Euro 101,23 L. 196.000	CONTRADA CENANTE n. 4 piano: S1-F: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotatione

### 2. Immobili siti nel Comune di FORCE (Codice D691) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	12	17		-	BOSCO MISTO	09 00			Euro 0,70 L. 1.350	Euro 0,09 L. 180	Impianto meccanografico del 21/10/1975		
2	12	18		-	BOSCO MISTO	07 90			Euro 0,61 L. 1.185	Euro 0,08 L. 158	Impianto meccanografico del 21/10/1975		
3	12	58		-	SEMIN ARBOR	69 30			Euro 25,05 L. 48.510	Euro 30,42 L. 58.905	Impianto meccanografico del 21/10/1975		
4	12	59		-	SEMIN ARBOR	01 30			Euro 0,47 L. 910	Euro 0,57 L. 1.105	Impianto meccanografico del 21/10/1975		
5	12	107		-	PASCOLO ARB	04 50			Euro 0,21 L. 405	Euro 0,09 L. 180	Impianto meccanografico del 21/10/1975		
6	12	185		-	SEMIN ARBOR	66 20			Euro 17,09 L. 33.100	Euro 25,64 L. 49.650	Impianto meccanografico del 21/10/1975		
7	12	213		-	SEMINATIVO	11 10			Euro 2,87 L. 5.550	Euro 4,59 L. 8.880	Impianto meccanografico del 21/10/1975		



**COMUNE DI FORCE**  
**CENSIMENTO DI FABBRICATI RURALI**  
 L. R. 8 marzo 1990, art. 15

Scheda n. 90

Compilata il Marzo 1991

LOCALITA' CELDANTE FOGLIO 12 PARTICELLA 56

SUPERFICIE COPERTA mq. 50 ANNO DI COSTRUZIONE PRIMI 1800

PARTITA n. 1564 DITTA: [REDACTED]







Il terreno oggetto di valutazione misura mq 16.700 circa compreso il piccolo fabbricato. Il terreno e' agricolo mentre il fabbricato pur comparando al catasto come categoria A/3 e' sempre stato utilizzato come rimessa attrezzi, magazzino.

Al settore Tecnico del comune di Force la porzione immobiliare e' riportata alla scheda n. 90 compilata il Marzo 1991

Con il terremoto del 2016 il fabbricato gia in cattive condizioni e' stato ulteriormente danneggiato.

Gli immobili ricadono in zona agricola priva di servizi e mezzi pubblici.

La valutazione viene fatta a corpo per l'intera proprietà; solo facendo un unico corpo si puo presentare un progetto al Comune di Force per poter demolire e ricostruire e ampliare il fabbricato con lo spostamento del volume in una posizione migliore rispetto a quella attuale e piu isolata da altro fabbricato.

Per questa ultima ipotesi occorre ottenere una autorizzazione da parte del Comune.

#### Valutazione immobiliare:

Il settore immobiliare di questi ultimi anni attira pochi interessati inoltre per quella zona ci sono pochissime richieste di acquisto.

Il terreno ha una metratura tale che non attrae un coltivatore diretto o imprenditore agricolo; difficilmente attira l'interesse di un privato ad eccezione del fatto che il Comune di Force autorizzi alla possibilità di demolire, spostare e ricostruire il fabbricato con destinazione abitativa; sulla base di queste considerazioni valuto le unità immobiliari come oggi sono, in un unico corpo,

**il valore attribuibile al terreno con il piccolo fabbricato è di € 25.000,00.**

		superficie				
Terreno	mq	16700	€	,80	€	13.360,00
fabbricato	mq	100	€	150,00	€	15.000,00
valore immobile					€	<b>28.360,00</b>
VALORE QUOTA PROPRIETA'					€	<b>28.360,00</b>
Arrotondamento					€	<b>25.000,00</b>

Mercato Immobiliare della Zona						
Commerciabilità	Possibile Acquirente					Tempo per la Rivendita
	Utilizzato	Investit	Costrut	Frazion	Speculat	
Unità in Oggetto	re	ore	tore	atore	ore Asta	Mesi
terreno con fabbricato	si	no	No	No	No	12/24



## Immobile 3

Immobile al 50% in comproprietà.

### Descrizione:

terreno agricolo con vetusto fabbricato il tutto sito a Montegiorgio ( Fm ) censito al Catasto del Comune di Montegiorgio nel modo che segue:

Sez. Urb	Foglio	Mappale	sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
	39	163			Fabb diruro		8 are 90 ca	
	39	164			Pascolo	u	1 are 10 ca	
	39	165			Semin arbor	5	1ha 46 are 60 ca	
	39	166			pascolo	u	48 are 60 ca	
	39	205			Semin arbor	4	40 are	
	39	206			Semin arbor	4	62 are	
	39	207			Semin arbor	4	49 are 60 ca	
	39	208			seminativo	5	59 are 60 ca	
	40	271			Semin arbor	5	59 are 90 ca	
	40	315			Semin arbor	4	29 are	
	40	72			Semin arbor	5	16 are	
	40	73			seminativo	5	16 are 20 ca	
	40	74			Incolt prod	u	19 are 60 ca	
	40	76			Seminativo	4	34 are 30 ca	
	40	77			Incolt prod	u	7 are 30 ca	

**I. Immobili siti nel Comune di MONTEGIORGIO(Codice F520) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO		ALTRE INI
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	
							ha are ca						
											Dominicale	Agrario	
1	39	163		-	FABB DIRUTO		08	90					VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/07/2017 protocollo n. AP0050757 in atti dal 12/07/2017 BONIFICA FR (n. 2908.1/2017)
2	39	164		-	PASCOLO	U	01	10		Euro 0,08 L. 154	Euro 0,06 L. 110	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
3	39	165		-	SEMIN ARBOR	5	1	46	60	Euro 45,43 L. 87.960	Euro 68,14 L. 131.940	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
4	39	166		-	PASCOLO	U	48	60		Euro 3,51 L. 6.804	Euro 2,51 L. 4.860	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
5	39	205		-	SEMIN ARBOR	4	40	00		Euro 14,46 L. 28.000	Euro 20,66 L. 40.000	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
6	39	206		-	SEMIN ARBOR	4	62	00		Euro 22,41 L. 43.400	Euro 32,02 L. 62.000	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
7	39	207		-	SEMIN ARBOR	4	49	60		Euro 17,93 L. 34.720	Euro 25,62 L. 49.600	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
8	39	208		-	SEMINAT IVO	5	59	60		Euro 18,47 L. 35.760	Euro 27,70 L. 53.640	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
9	40	72		-	SEMIN ARBOR	5	16	00		Euro 4,96 L. 9.600	Euro 7,44 L. 14.400	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
10	40	73		-	SEMINAT IVO	5	16	20		Euro 5,02 L. 9.720	Euro 7,53 L. 14.580	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
11	40	74		-	INCOLT PROD	U	19	60		Euro 0,10 L. 196	Euro 0,10 L. 196	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
12	40	76		-	SEMINAT IVO	4	34	30		Euro 12,40 L. 24.010	Euro 17,71 L. 34.300	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
13	40	77		-	INCOLT PROD	U	07	30		Euro 0,04 L. 73	Euro 0,04 L. 73	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
14	40	271		-	SEMIN ARBOR	5	59	90		Euro 18,56 L. 35.940	Euro 27,84 L. 53.910	Impianto meccanografico del 23/09/1976	
15	40	315		-	SEMIN ARBOR	4	29	00		Euro 10,48 L. 20.300	Euro 14,98 L. 29.000	Impianto meccanografico del 23/09/1976	



Il terreno oggetto di valutazione misura mq 55.500 circa compreso un fabbricato in stato fatiscente e posto in una posizione scomoda per la ricostruzione e pericolosa per un eventuale smottamento del terreno.

Il terreno e' agricolo. Il fabbricato e completamente da ristrutturare.

La via da accesso e' di terra.

Il terreno e' in una posizione collinare e scomodo per la coltivazione intensiva.

Il fabbricato al catasto compare ancora come fabbricato rurale e quindi per legge va accatastato all'urbano pagando i relativi oneri.

Il terreno adiacente al fabbricato e' scosceso.

Il terreno e il fabbricato sono in una zona agricola priva di servizi, e mezzi pubblici.

La valutazione viene fatta sia come valore per il terreno sia per il fabbricato in quanto si potrebbe valutare la vendita anche separata.

### Valutazione immobiliare:

La zona è poco interessante e in modo particolare il settore immobiliare di questi ultimi anni attira pochi interessati.

Il terreno potrebbe attrarre un coltivatore diretto o imprenditore agricolo che voglia sviluppare la coltivazione di olivi o di viti.

Il fabbricato potrebbe attirare l'attenzione di un privato che voglia demolire e ricostruire una civile abitazione

Sulla base di queste considerazioni valuto le unità immobiliari con i seguenti valori:

il piu' probabile valore attribuibile al terreno e ' di € 44.000,00.

il più probabile valore attribuibile al fabbricato è di € 30.000,00

Considerato che la sig.ra Moretti e' proprietaria del solo 50 % dell'intera proprietà,

**il valore attribuibile alla sua quota e' di € 30.000,00**

Valutazione :

		superficie			
Terreno	mq	55000	€	,80	€ 44.000,00
fabbricato	mq	200	€	150,00	€ 30.000,00
valore immobile					<b>€ 74.000,00</b>
deprezzamento per vendita del 50%		RIDUZIONE 60%		€	29.600,00
VALORE QUOTA PROPRIETA'					<b>€ 29.600,00</b>
Arrotondamento				€	<b>30.000,00</b>

Mercato Immobiliare della Zona						
Commerciabilità à	Possibile Acquirente					Tempo per la Rivendita
	Unità in Oggetto	Utilizzatore	Investito re	Costrutto re	Frazionat ore	Speculatore Asta
terreno	si	si	No	si	si	12/24
Fabbricato	Si	No	No	No	Si	12/24

### Conclusioni

Il sottoscritto concludendo, effettuati i sopralluoghi dei vari immobili, tenuto conto di quanto emerso durante il sopralluogo, nonché delle caratteristiche degli immobili in esame, della loro ubicazione, ritiene di aver riportato il più probabile valore venale degli immobili della Sig.ra Moretti;

#### Valore immobiliare totale :

Immobile 1				€	20.000,00
Immobile 2				€	25.000,00
Immobile 3				€	30.000,00
valore immobile				€	<b>75.000,00</b>

Arrotondamento			€	<b>75.000,00</b>
----------------	--	--	---	------------------

Civitanova Marche, 10 Marzo 2018

Il Valutatore  
(Luca Campugiani)



*Luca Campugiani*