

**Committente:** MAVE srl

**Oggetto:** Perizia di stima degli immobili di proprietà Mave srl– posti nel Comune di Marsciano (PG) - Località San Biagio della valle – Lottizzazione denominata “Parco dei Pini”

**Tecnico:** Geom. Michele Bonanzinga

## Indice

<b><u>1. Aspetti generali</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>1.1. Soggetto incaricato</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>1.2. Scopo dell'incarico</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>2. Provenienza</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>3. Descrizione generale</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>4. Situazione urbanistica edilizia</u></b> .....	<b>6</b>
<b><u>5. Consistenze</u></b> .....	<b>8</b>
<b><u>6. Situazione catastale</u></b> .....	<b>9</b>
<b><u>7. Analisi di mercato</u></b> .....	<b>10</b>
<b><u>8. Scelta del procedimento</u></b> .....	<b>13</b>
<b><u>8.1 valore di mercato</u></b> .....	<b>15</b>
<b><u>9. Commerciabilità</u></b> .....	<b>18</b>

## **1. Aspetti generali**

### **1.1. Soggetto incaricato**

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga con studio in Assago (Mi) Via Bernini n. 24, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al N. 7857, ed iscritto negli elenchi dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Milano al N. 7590, conformemente all'incarico ricevuto dal Consiglio d'Amministrazione della società MAVE srl come da verbale del 14-04-2022, previa autorizzazione da parte dell'Amministratore Giudiziario delle quote Mave srl, Dott. Luigi Giovanni Saporito, ha provveduto all'accertamento e valutazione dei beni, oltre alla verifica della loro commerciabilità, di proprietà della stessa posti nel Comune di Marsciano (PG) composti in sintesi da aree edificabili facenti parte di una lottizzazione denominata Parco dei Pini su cui insite, su uno dei lotti, una villa bifamiliare in corso di costruzione, e 10 lotti di terreno da edificare,.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi per costatarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza, esaminata la documentazione fornita dalla società Mave srl, effettuati i necessari accessi agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Marsciano, effettuate le necessarie verifiche presso l'Agenzia del Territorio per visure delle mappe catastali e planimetrie, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige la seguente relazione tecnica.

### **1.2. Scopo dell'incarico**

L'incarico ha ad oggetto l'attività di natura tecnico e scientifica finalizzata alla valutazione dei beni costituiti da aree edificabili poste nel comune di Marsciano, ricadenti all'interno di un piano di lottizzazione denominato "Parco dei Pini", ed una villetta bifamiliare insistente su uno dei lotti.

Il presente Documento illustra gli esiti delle analisi, ovvero l'approfondimento di tutti gli elementi tecnici, analitici, i dati economici e gli aspetti metodologici sino ad esprimere la valutazione del compendio in oggetto. L'attività svolta è basata inoltre sulle seguenti ipotesi e limitazioni:

- gli immobili costituenti il portafoglio sono stati valutati nell'ipotesi di unità libere
- le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati;
- non si è condotta nessuna analisi relativamente alla presenza di passività ambientali;

- non sono state effettuate verifiche delle strutture né rilevazioni sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche;

## **2. Provenienza**

### **Beni in località San Biagio della valle “ Parco dei Pini”**

Con atto a rogito Dr. Marco Galletti, Notaio in Perugia, stipulato in data 01 dicembre 2016 repertorio 36.172 raccolta 15.822, la Società " [REDACTED] ha trasferito a favore della Socie MAVE srl la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Marsciano, Frazione San Biagio della Valle, Via Parco dei Pini, all'interno della lottizzazione al Parco dei Pini, e precisamente:

- porzione di bifamiliare con destinazione abitativa cielo terra denominata “Faggio Purpureo” con annessa corte esclusiva e pertinenziale
- altra porzione della bifamiliare con destinazione abitativa denominata “Faggio Pendulo” con annessa corte esclusiva e pertinenziale
- n. 10 lotti di terreno di natura edificabile per una superficie complessiva di mq 14.198

## **3. Descrizione generale**

### **Beni in località San Biagio della Valle “ Parco dei Pini”**

Trattasi di intervento edilizio a mezzo di piano di lottizzazione denominato “Parco dei Pini” immediatamente a nord dell’abitato di San Biagio, ad una quota di circa 252 m slm in un’area a morfologia basso-collinare, caratterizzata da rilievi basso collinari ed aree pianeggianti o moderatamente inclinate.

Il Piano Attuativo di lottizzazione, in generale, interessa un comparto di circa 5,3 ha ed ha una volumetria complessiva sviluppabile (compresi i volumi di terzi già edificati) di mc 23.867, un ‘area riservata al verde pubblico è di circa mq 4.274, l’area riservata a parcheggi pubblici è di circa mq 1.605,00. La parte oggetto di stima è rappresentata da una bifamiliare in corso di costruzione e n. 10 lotti edificabili.

La villa bifamiliare è composta da due unità abitative(Porzione A e B) disposte su 5 diversi livelli sfalsati di circa mt 1,60 in altezza e così suddivisi: piano interrato e seminterrato, piano terra e mezzanino, piano primo.

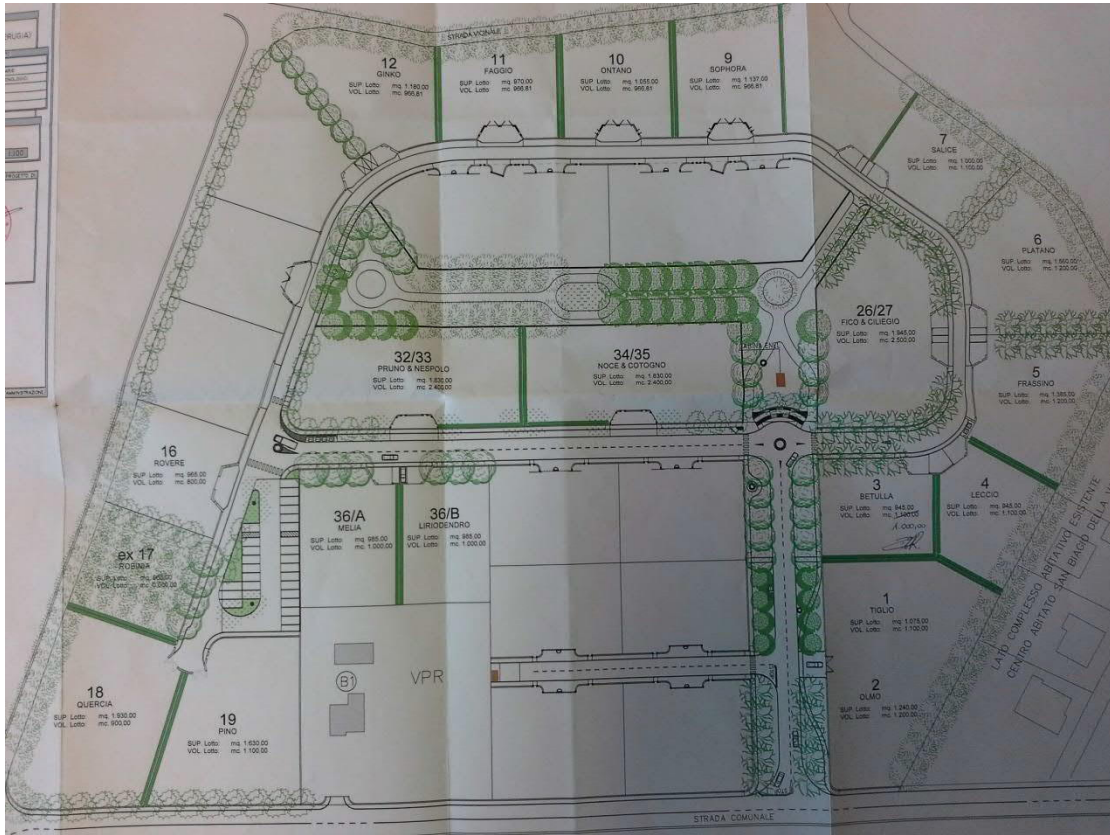


Le unità sono composte da un interrato in cui è collocato un fondo/cantina, un seminterrato contenente l'area garage e collegato alla sede stradale di lottizzazione con una rampa veicolare larga circa 4 metri, al piano terra si trova la cucina, la zona pranzo, il soggiorno ed un bagno di servizio; nel piano mezzanino rialzato di circa mt 1.60 rispetto al piano terra si trova la camera principale, una seconda camera nella quale è stato previsto un soppalco ed il bagno principale. Al piano primo è ubicata una terza camera. Ogni unità è indipendente e possiede un proprio accesso veicolare-pedonale ed un proprio giardino.

All'interno una porzione risulta quasi ultimata (Porzione A), manca solare termico, mentre la restante metà (Porzione B) è a rustico, avendo in opera i massetti a copertura degli impianti ma mancano pavimenti, rivestimenti, apparecchi idrosanitari, frusti e placche impianto elettrico, radiatori e solare termico.

La porzione "A" è dotata di certificazione energetica con codice identificativo 054027\_20161104165932\_SQDMDSCCZE protocollo 228698 del 04-11-2016 scadenza 03-11-2026

I lotti edificabili sono individuati nella planimetria generale con i lotti di intervento n. 2- 3 - 9 - 10  
12 - 18 – 19 - 32/33 - 34 / 35



#### 4. Situazione urbanistica

##### **LOTTIZZAZIONE**

Lo strumento attuativo che permette lo sviluppo delle aree è stato approvato dalla C.E.C. il 24-07-02 (prat. 1378/2002) e adottata dal Consiglio Comunale di Marsciano in data 30-07-02 e con schema di Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione approvato dallo stesso Consiglio Comunale in data 28-10-2002 n. 128.

Con atto Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 24-02-2003 rep. 91925 è stata sottoscritta la convenzione;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 137 del 25-10-2003 è stato autorizzato il cambio di intestazione del piano attuativo alla società [REDACTED]

Con delibera n. 5 del C.C. del 21-01-2005 ed approvazione del 27-04-2005 n. 68 sono state autorizzate le variazioni di redistribuzione del parcheggio- modifica di alcuni ingressi ai lotti - ridimensionamento dei percorsi e aggiornamento caratteristiche sottoservizi;

Con varianti al piano attuativo imposte dalla Regione Umbria in sede di valutazione di incidenza ambientale con determina dirigenziale n. 11690 del 18-12-2009 ed autorizzata con Deliberazione n.47 del C.C. del 22-06-2010 sono state apportate variazioni di ridimensionamento delle volumetrie di progetto -diversa distribuzione delle volumetrie di progetto- nuovo schema di piantumazioni- prescrizioni sulla pavimentazioni dei parcheggi- prescrizioni tecniche da utilizzare in fase di esecuzione delle opere- proroga della scadenza;

Con delibera Giunta Comunale del 26-03-2015 n.51 "Variazione finale e acquisizione opere di urbanizzazione al patrimonio comunale e svincolo polizze fidejussorie" le opere di urbanizzazione sono state acquisite;

Restano da pagare € 12.000 per piantumazioni da mettere a dimora nei lotti 18-19.

### **SITUAZIONE EDILIZIA**

*Interventi sui singoli lotti:*

**Edificazione Lotto 11** -villetta bifamiliare "FAGGIO"

Permesso di costruire n. 7853/2009 prot. 2396 del 01-07-2010 scaduto il 30-06-2014

Comunicazione di fine lavori strutturale del 25-01-2012

**Variante** - Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 0018544 del 09-07-2012 -variante in corso d'opera per: Realizzazione recinzione esterna-Diversa suddivisione degli spazi interni-Tinteggio esterno delle u.i.- Tamponature realizzate con materiale selezionato

I lavori risultano da ultimare. La porzione "A" a nord (sx guardando dalla strada) risulta ultimata al 90 %, la porzione a sud "B" risulta ultimata per il 70% circa.

**Conformità edilizia-** da un sopralluogo effettuato all'interno delle due porzioni (A-B) è stata riscontrata una difformità interna rispetto ai titoli edilizi rilasciati, per entrambi le porzioni, consistente nella formazione di un soppalco sulla zona giorno. Tale difformità potrà essere sanata con la presentazione di una Scia in sanatoria, allegando una valutazione di sicurezza redatta da ingegnere strutturista, ed una sanzione amministrativa di € 600,00. Si precisa comunque, che tale superficie non ha i requisiti di abitabilità come indicati dall'art. 74 del Regolamento edilizio del Comune di Marsciano, e quindi potrà solo essere un soppalco non abitabile. Successivamente si dovrà procedere alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale. La procedura appena descritta è stata concordata con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Marsciano Arch. Biscarini Paolo,

**Edificazione Lotto 34-35** -Edificio plurifamiliare "Noce -Cotogno"

Permesso di costruire n. 10479/2011 prot. 27153 del 16-02-2012 scaduto il 15-02-2017

I lavori non sono mai iniziati

### Edificazione Lotto 9 -Villetta Bifamiliare “Sophora”

Permesso di costruire n. 9276/2010 prot. 22443 del 20-09-2011 scaduto il 19-09-2015

I lavori non sono mai iniziati

## 5. Consistenze

Si riporta di seguito la tabella delle consistenze così come indicato in convenzione secondo l'ultima variante:

Lotti	Nome lotto	Parametri da realizzare				
		Superficie	Volume progetto	h gronda	h max	h torretta
2	OLMO	1240	1200	6,50	7,50	0
3	BETULLA	920	1000	7,50	DA CONVENZIONE	
9	SOPHORA	1137	966,81	2,50	5,95	6,30
10	ONTANO	1055	966,81	2,50	5,95	6,30
11	FAGGIO	1005	966,81	2,50	5,95	6,30
12	GINKO	1180	966,81	2,50	5,95	6,30
18	QUERCIA	1930	900,00	DA VALUARE IN SEDE DI PRESENTAZ. PROG.		
19	PINO	1630	1100	6,00	7,50	7,80
26-27	FICO & CILIEGIO	1945	2500	7,50	DA CONVENZIONE	
32-33	PRUNO E NESPOLO	1830	2400	6,80	7,50	7,95
34-35	COTOGNO & NOCE	1830	2400	6,80	7,50	7,95

### Superfici commerciali della bifamiliare lotto 11

#### Porzione “A”

Piano terra-mezzanino-primo mq 115,00 x 1 = mq 115,00

Piano garage- cantina-vano scala mq 115,00 x 0,6= mq 69,00

**Totale sup commerciale mq 184,00**

**Corte esterna circa mq 370 x 0,05 mq 18.00 ct**



### Porzione "B"

Piano terra-mezzanino-primο	mq 115,00 x 1 = mq 115,00	
Piano garage- cantina-vano scala	mq 115,00 x 0,6= mq 69.00	
<b>Totale sup commerciale</b>	<b>mq</b>	<b>mq 184,00</b>
<b>Corte esterna circa mq 400 x 0,05</b>		<b>mq 20.00</b>

### 6. Situazione catastale

**Gli immobili in oggetto risultano identificati nel seguente modo:**

#### Catasto fabbricati

- A) porzione di fabbricato cielo-terra denominato "FAGGIO PURPUREO"  
foglio 11 particella 997 sub 1 cat. A/2 classe 3 vani 7 R.C. € 469,98  
foglio 11 particella 997 sub 2 cat. C/6 classe 2 cons mq 43 R.C. € 55,52
- corte e sedime -catasto terreni foglio 11 particella 997 ente urbano mq 471
- B) porzione di fabbricato cielo-terra denominato "FAGGIO PENDULO"  
foglio 11 particella 998 in corso di costruzione senza redditi
- corte e sedime -catasto terreni foglio 11 particella 998 ente urbano mq 508

#### Catasto Terreni

- 1) **Lotto 2 di convenzione denominato "OLMO"**  
foglio 11 particella 825 seminativo classe 3 sup mq 65  
foglio 11 particella 826 seminativo classe 3 sup mq 982
- 2) **Lotto 3 di convenzione denominato "BETULLA"**  
foglio 11 particella 772 seminativo arboreo classe 3 sup mq 845  
foglio 11 particella 773 seminativo classe 3 sup mq 34
- 3) **Lotto 9 di convenzione denominato "SOPHORA"**  
foglio 11 particella 764 seminativo classe 3 sup mq 926  
foglio 11 particella 765 seminativo classe 3 sup mq 17  
foglio 11 particella 766 seminativo classe 3 sup mq 11  
foglio 11 particella 679 seminativo arboreo classe 3 sup mq 155  
foglio 11 particella 821 seminativo classe 3 sup mq 15
- 4) **Lotto 10 di convenzione denominato "ONTANO"**  
foglio 11 particella 761 seminativo classe 3 sup mq 789

foglio 11 particella 762 seminativo classe 3 sup mq 16  
foglio 11 particella 763 seminativo classe 3 sup mq 13  
foglio 11 particella 705 seminativo classe 3 sup mq 183  
foglio 11 particella 805 seminativo classe 3 sup mq 15

**5) Lotto 12 di convenzione denominato "GINKO"**

foglio 11 particella 687 seminativo classe 3 sup mq 1236

**6) Lotto 18 di convenzione denominato "QUERCIA"**

foglio 11 particella 779 seminativo classe 3 sup mq 1836

**7) Lotto 19 di convenzione denominato "PINO"**

foglio 11 particella 781 seminativo classe 3 sup mq 1564

**8) Lotto 26-27 di convenzione denominato "FICO-CILIEGIO"**

foglio 11 particella 673 seminativo arbor classe 3 sup mq 1898

**9) Lotto 32-33 di convenzione denominato "PRUNO-NESPOLO"**

foglio 11 particella 681 seminativo classe 3 sup mq 1726

foglio 11 particella 802 seminativo classe 3 sup mq 52

foglio 11 particella 832 seminativo arbor classe 3 sup mq 5

**10) Lotto 34-35 di convenzione denominato "COTOGNO-NOCE"**

foglio 11 particella 682 seminativo classe 3 sup mq 991

foglio 11 particella 702 seminativo classe 3 sup mq 737

foglio 11 particella 685 seminativo arbor classe 3 sup mq 14

foglio 11 particella 800 seminativo classe 3 sup mq 52

foglio 11 particella 833 seminativo arbor classe 3 sup mq 5

Inoltre risultano compresi nella proprietà i mappali 828-831 che rappresentano il primo l'ingresso del ex lotto 17 soppresso a seguito dell'ultima variante al PL, il secondo l'ingresso del lotto 15 "BAGOLARO" proprietà di terzi.

**foglio 11 particella 828 seminativo classe 3 sup mq 8**

**foglio 11 particella 831 seminativo classe 3 sup mq 8**

## **7. Analisi di mercato**

### **Ufficio studi Immobiliare.it**

#### *Andamento dei prezzi degli immobili a Marsciano*

Ad Aprile 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 967 al metro quadro, con un aumento del 2,98% rispetto a Aprile 2021 (939 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marsciano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2022,

con un valore di € 967 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 885 al metro quadro.

### Osservatorio immobiliare a Marsciano

Marsciano, con una popolazione di 18.701 abitanti, è un comune della provincia di Perugia. Dista circa 23 Km da Perugia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Migliano, San Biagio della Valle, Castiglione della Valle, Spina, Papiano. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Migliano con oltre 73 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 864 annunci immobiliari, di cui 837 in vendita e 27 in affitto, con un indice complessivo di 46 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Marsciano è compreso in tutta la città tra 650 €/m<sup>2</sup> e 1.200 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,3 €/m<sup>2</sup> mese e 4,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (900 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.100 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 18% inferiore alla quotazione media provinciale (1.100 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a Marsciano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 500 €/m<sup>2</sup> e 1.250 €/m<sup>2</sup>.

Marsciano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 900 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 84% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 171% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

### *Le singole zone*

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Migliano (700 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Spina (1.050 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B2 (CENTRO STORICO) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.200 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona R1 (RESTANTE TERRITORIO COMUNALE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 650 €/m<sup>2</sup>).

zona	vendita	ricerca
Castiglione della Valle	€ 850 /m <sup>2</sup>	appartamenti in vendita in zona Castiglione della Valle
Migliano	€ 700 /m <sup>2</sup>	appartamenti in vendita in zona Migliano
Papiano	€ 800 /m <sup>2</sup>	appartamenti in vendita in zona Papiano
San Biagio della Valle	€ 1.000 /m <sup>2</sup>	appartamenti in vendita in zona San Biagio della Valle
Spina	€ 1.050 /m <sup>2</sup>	appartamenti in vendita in zona Spina

#### *Dinamica dei prezzi a Marsciano e quotazioni immobiliari per tipologia*

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Marsciano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,78%). La leggera crescita dei prezzi identificata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Marsciano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **uffici**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 8% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case semindipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 11% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	var % 3 mesi	ricerca
<a href="#">appartamento</a>	€ 900 /m <sup>2</sup>	-1,24%	<a href="#">appartamenti in vendita a Marsciano</a>
<a href="#">bifamiliare</a>	€ 1.000 /m <sup>2</sup>	+3,52%	<a href="#">bifamiliari in vendita a Marsciano</a>
<a href="#">casa indipendente</a>	€ 1.050 /m <sup>2</sup>	+7,05%	<a href="#">case indipendenti in vendita a Marsciano</a>
<a href="#">casa semindipendente</a>	€ 850 /m <sup>2</sup>	-11,47%	<a href="#">case semindipendenti in vendita a Marsciano</a>
<a href="#">casale</a>	€ 950 /m <sup>2</sup>	+1,93%	<a href="#">casali in vendita a Marsciano</a>
<a href="#">quadrivano</a>	€ 950 /m <sup>2</sup>	-3,69%	<a href="#">quadrivani in vendita a Marsciano</a>
<a href="#">trivano</a>	€ 1.100 /m <sup>2</sup>	-0,03%	<a href="#">trivani in vendita a Marsciano</a>
<a href="#">ufficio</a>	€ 700 /m <sup>2</sup>	+8,60%	<a href="#">uffici in vendita a Marsciano</a>
<a href="#">villa</a>	€ 1.100 /m <sup>2</sup>	+6,71%	<a href="#">ville in vendita a Marsciano</a>
<a href="#">villetta a schiera</a>	€ 1.050 /m <sup>2</sup>	+5,00%	<a href="#">villette a schiera in vendita a Marsciano</a>

## **8. LA SCELTA DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio del costo** (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario** (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, **diretta** o **indiretta**, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

□ la **metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla **comparazione**, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

□ la **metodologia indiretta**, attuata attraverso **procedimenti analitici** ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione** aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile **al valore di riproduzione deprezzato**;
- **il valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

## 8.1. VALORE DI MERCATO

### 8.2 Fonti di informazione:

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione viene quindi individuato attraverso il criterio di stima con procedimento sintetico comparativo.

Gli immobili vengono comparati ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi, consultate le pubblicazioni di settore come Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, consultati i siti specializzati come Immobiliare.it, Casa.it avendo le seguenti risultanze:

***O.M.I. Agenzia delle Entrate Anno 2021 2^ semestre***

*Ville e Villini in normale stato conservativo €/mq 820/1.100*

***Borsino Immobiliare***

*Ville Villini €/mq 600/850*

*Agenzie on line*

ABITAZIONI

**Immobiliare.it Todi Immobiliare**

*Zona: Marsciano – Centro*

*Villa a schiera, mq 180,00*

*€ 265.000,00 (€/mq 1.470,00)*

**Immobiliare.it Immobiliare FRIMM**

*Zona: Marsciano – San Biagio della valle*

*Villa a schiera, mq 220,00*

*€ 275.000,00 (€/mq 1.250,00)*

Visto il valore rilevato per la zona di San Biagio della valle, tenuto conto che lo stesso è comunque soggetto a trattativa, e verosimilmente sconterebbe un abbattimento del circa 10%, chi scrive ritiene che il più probabile valore si possa attestare a €/mq 1.150 in ct

## TERRENI EDIFICABILI

### **Immobiliare.it Ag. FRIMM**

*Zona: Marsciano – San Biagio della valle- via Parco dei Pini*

*Terreno edificabile mq 1.330*

*€ 48.000,00 (€/mq 36,00)*

### **Immobiliare.it Ag. Immobiliare Trebbi**

*Zona: Marsciano – San Biagio della valle- via Parco dei Pini*

*Terreno edificabile mq 900*

*€ 70.000,00 (€/mq 77,00)*

### **Immobiliare.it Ag. TEKNOMEDIA.re**

*Zona: Marsciano – San Biagio della valle- Strada Provinciale di Pila I tratto*

*Terreno edificabile mq 1.349*

*€ 90.000,00 (€/mq 66,00)*

### **Casa.it Ag. Immobiliare Castellini**

*Zona: Marsciano – San Biagio della valle- (Scavo e platea eseguite)*

*Terreno edificabile mq 1.600*

*€ 75.000,00 (€/mq 47,00)*

Dei valori medi ricavati da analisi di mercato si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così :

$$Vm = \frac{n \text{ num1, num2, num3..}}{n} =$$

$$\text{Valore Medio} = n \frac{36,00+77,00+66,00+47,00}{4} = \text{€/mq } 56,50$$

Il valore medio risultante dalle verifiche comparate e dal calcolo medio è pari a: €/mq 56,50

Alla luce dei valori riportati dalle pubblicazioni di settore parametrati ai valori ricavati da indagini di mercato in zona, lo scrivente assume a base della stima il valore di **€/mq 57,00**

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, dal momento che i valori rilevati dal mercato rappresentano askin price e che quindi tali valori sono soggetti a trattativa, ritiene di applicare un abbattimento del



10% avendo così un valore di **€/mq 50,00 in ct**

### 8.3 Valori

TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI €/mq		50,00		
Lotti convenzione	Nome lotto			
		Superficie		VALORE
2	OLMO	1240		62.000,00 €
3	BETULLA	920		46.000,00 €
9	SOPHORA	1137		56.850,00 €
10	ONTANO	1055		52.750,00 €
12	GINKO	1180		59.000,00 €
18	QUERCIA	1930		96.500,00 €
19	PINO	1630		81.500,00 €
26-27	FICO & CILIEGIO	1945		97.250,00 €
32-33	PRUNO E NESPOLO	1830		91.500,00 €
34-35	COTOGNO & NOCE	1830		91.500,00 €
TOTALE				734.850,00 €

#### TABELLA VALORI BIFAMILIARE

##### Porzione "A" ultimata al 90% mq

Superficie convenzionale Mq 202,00 x €/mq 1.150,00 x 0,9= € 209.070,00 in ct **€ 210.000,00**

##### Porzione "B" ultimata al 70% mq

Superficie convenzionale Mq 204,00 x €/mq 1.150,00 x 0,7= € 164.220,00 in ct **€ 165.000,00**

## RIEPILOGO VALORI

Immobili	denominazione	dati catastali	valore
Bifamiliare porz. A	Faggio Purpureo	Fg 11 mappale 997 sub 1-2	<b>€ 210.000,00</b>
Bifamiliare porz. B	Faggio Purpureo	Fg 11 mappale 998 F/3	<b>€ 165.000,00</b>
Terreno edif. Lotto 2	OLMO	Fg 11 mappale 825- 826	<b>€ 62.000,00</b>
Terreno edif. Lotto 3	BETULLA	Fg 11 mappale 772-773	<b>€ 46.000,00</b>
Terreno edif. Lotto 9	SOPHORA	Fg 11 mappale 764- 765- 766- 679- 821	<b>€ 56.850,00</b>
Terreno edif. Lotto 10	ONTANO	Fg 11 mappale 761-762763- 705-805	<b>€ 52.750,00</b>
Terreno edif. Lotto 12	GINKO	Fg 11 mappale 687-	<b>€ 59.000,00</b>
Terreno edif. Lotto 18	QUERCIA	Fg 11 mappale 779	<b>€ 96.500,00</b>
Terreno edif. Lotto 19	PINO	Fg 11 mappale 781	<b>€ 81.500,00</b>
Terreno edif. Lotto 26 27	FICO-CILIEGIO	Fg 11 mappale 673	<b>€ 97.250,00</b>
Terreno edif. Lotto 32-33	PRUNO-NESPOLO	Fg 11 mappale 681-802-832	<b>€ 91.500,00</b>
Terreno edif. Lotto 34-35	COTOGNO NOCE	Fg 11 mappale 682-702-685- 800-833	<b>€ 91.500,00</b>
Terreno		Fg 11 mappale 828-831	<b>€ 0.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE</b>			<b>€ 1.109.850,00</b>

### **9. Commercibilità dei beni**

Ai fini della loro commerciabilità, ai sensi della legge 47/85 e successive, nonché ai sensi della legge 122/2010 art. 19 comma 1-bis. che riporta “.. gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su

fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed edilizia...". Dal momento che sono state rilevate difformità edilizie come indicato al capitolo "Situazione Edilizia" fabbricato "Faggio", prima di procedere alla stipula notarile è necessaria la presentazione della Scia in sanatoria e relativo aggiornamento catastale. Successivamente si potrà procedere alla loro dismissione.

Ritenendo di aver evaso l'incarico affidatomi, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per ogni chiarimento.

Milano 20 giugno 2022

**Geom. Michele Bonanzinga**