

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 --- OMISSIS --- come da verbale del 14-04-2022, previa autorizzazione da parte dell'Amministratore Giudiziario delle quote --- OMISSIS ---, Dott. --- OMISSIS ---, ha provveduto all'accertamento e valutazione dei beni, oltre alla verifica della loro commerciabilità, di proprietà della stessa, posti nel Comune di Marsciano (PG) Frazione Castiglione della valle via Consorziale 1 composti in sintesi da compendio immobiliare costituito da fabbricato abitativo oltre a due manufatti distaccati adibiti a fondi, ex stalle con relative corti scoperte annesse.

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 --- OMISSIS ---, 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 compendio immobiliare costituito da fabbricato abitativo oltre a due manufatti distaccati adibiti a fondi, ex stalle con relative corti scoperte annesse, posti nel comune di Marsciano, in località "Castiglione della Valle".

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 Castiglione della valle via Consorziale n.1

Con atto a rogito Dr. Marco Galletti, Notaio in Perugia, stipulato in data 30 dicembre 2014 repertorio 34256 raccolta 14409 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia in data 07-01-2015 ai numeri 198/166-199/167 il sig. --- OMISSIS ---, ha trasferito a favore della Socie --- OMISSIS --- la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Marsciano, Frazione Castiglione della valle via Consorziale 1, e precisamente:

compendio immobiliare costituito da un fabbricato abitativo a due piani fuori terra (dichiarato inagibile dal Comune di Marsciano per i danni subiti dall'evento sismico del 15-12-2009) oltre a due manufatti distaccati adibiti a fondi, ex stalle con relative corti scoperte annesse, il tutto per una superficie complessiva di mq 8505 circa, al lordo del sedime dei manufatti.

3. Descrizione generale

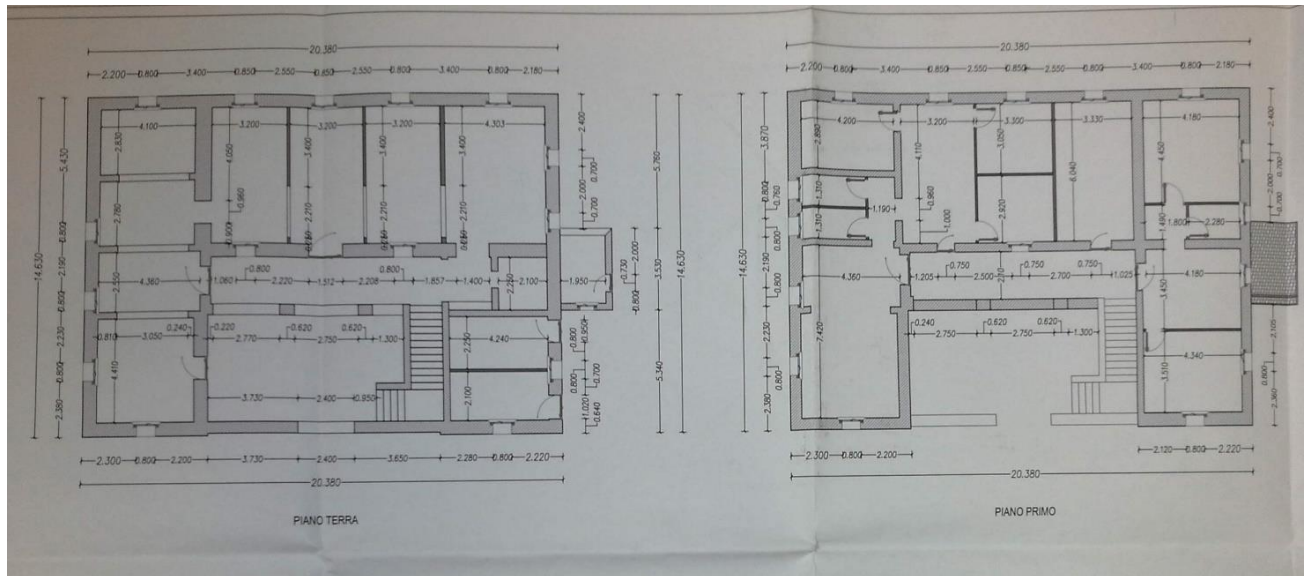
Beni in località Castiglione della valle via Consorziale n.1

Trattasi di compendio immobiliare con aree scoperte classificate da PRG come zona "B1", Zona VRi, Zona VPR, posta in aderenza all'abitato della frazione di Castiglione della Valle. Il cespite in oggetto è limitrofo ad altre zone già edificate con infrastrutture esistenti consolidate. L'area ha un andamento pianeggiante, posizionato ai piedi del Centro storico di Castiglione della valle lungo la strada provinciale che collega Spina con Tavernelle, in prossimità del campo sportivo della frazione.

La viabilità è garantita dalla strada comunale che passa tangente al fabbricato.

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato abitativo a due piani fuori terra (dichiarato inagibile dal Comune di Marsciano per i danni subiti dall'evento sismico del 15-12-2009) oltre a due manufatti distaccati adibiti a fondi, ex stalle con relative corti scoperte annesse, il tutto per una superficie complessiva di mq 8505 circa, al lordo del sedime dei manufatti.

Il fabbricato principale è in pietra costituito da un piano terra ed un primo piano di superficie in pianta di circa mq 250 per piano oltre cortile interno, porticato con colonne e soprastante veranda.



Castiglione della valle sorge su una piccola collina che domina la valle del fiume Caina emissario del fiume Trasimeno. La proprietà sorge ai piedi del colle di Castiglione in posizione intermedia tra campagna ed abitato, subito fuori le mura. L'esposizione della facciata principale è verso l'ampia vallata creata dal fiume Caina, circonscritta dalle dolci colline rivestite di vigneti. L'edificio ha circa un ettaro di terreno pianeggiante, recintato. La proprietà è in posizione centrale tra Perugia, Panicale, Marsciano e dista circa 15 minuti di auto da Perugia, circa 20 km dal lago Trasimeno. E' collegata all'autostrada del sole mediante superstrada E-45; Firenze e Roma sono raggiungibili in circa un'ora e mezza.



4. Situazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale Parte Operativa è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 17 marzo 2015 e con la successiva variante approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 42 del 16 Luglio 2019 (pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 36 del 27.08.2019).

Il compendio ricade in zona VPR per quanto riguarda i mappali 285- 1351, mentre per i restanti ricadono in zona B1-Vri.

Le zone “B 1” sono zone di completamento a bassa densità che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere estensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio. Le zone B1 sono disciplinate dall’art. 14 delle NTA -Parte operativa:

classificazione dall'art. 15 NTA- Parte operativa : Disciplina delle zone B- norme generali dall'art 16 delle NTA- Parte operativa Unitarietà degli interventi, dall'art. 18 delle NTA -Parte operativa Disciplina delle sottozone B a bassa, media ed alta densità e dall'art. 23 delle NTA Parte operativa Parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone B.

Le zone "VPR" sono aree a verde privato. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché quelli previsti dall'art. 8 della LR 53/74 e successive modificazioni.

SITUAZIONE EDILIZIA

Lavori di manutenzione straordinaria autorizzazione n. 8695/2009 del 16-03-2010 prot. 10291(mai iniziati)

- per sistemazione, riparazione e messa in sicurezza dei paramenti murari esterni ed interni mediante la sostituzione e/o la stabilizzazione degli elementi murari instabili e/o dissestati
- Sistemazione riparazione del manto di copertura

5. Consistenze

Superfici commerciali fabbricato principale

Piano terra	mq 250,00 x 1	= mq 250,00
Piano primo	mq 250,00 x 0,1	= mq 250,00
Cortile	mq 50,00 x 0,10	= mq 5,00
Totale sup commerciale		mq 505,00
Fabbricati accessori ex stalla		mq 200,00
Terreni		mq 6.970,00

6. Situazione catastale

Gli immobili in oggetto risultano identificati nel seguente modo:

Catasto fabbricati

- foglio 8 particella 285 sub 2-graffato 1351 cat. A/3 classe 2 vani 8,5 R.C. € 430,21
- foglio 8 particella 285 sub 3-graffato 1353 cat. A/3 classe 1 vani 6 R.C. € 260,29
- foglio 8 particella 285 sub 1 bene comune non censibile (cortile comune)

Catasto Terreni

- foglio 8 particella 284 qualità seminativo ha 00.16.85
- foglio 8 particella 467 qualità seminativo arboreo ha 00.03.00
- foglio 8 particella 1354 qualità seminativo arboreo ha 00.31.00
- foglio 8 particella 1355 qualità seminativo ha 00.03.40
- foglio 8 particella 285 ente urbano
- foglio 8 particella 1351 ente urbano
- foglio 8 particella 1352 area rurale
- foglio 8 particella 1353 ente urbano
-

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 €/m²). 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 €/m² e 1.200 €/m² per la compravendita e tra 2,3 €/m² mese e 4,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (900 €/m²) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.100 €/m² ed è anche di circa il 18% inferiore alla quotazione media provinciale (1.100 €/m²).

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 €/m² e 1.250 €/m².

Marsciano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 900 €/m², 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 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Spina (1.050 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B2 (CENTRO STORICO) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.200 €/m²), mentre al contrario la zona R1 (RESTANTE TERRITORIO COMUNALE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 650 €/m²).

zona	vendita	ricerca
Castiglione della Valle	€ 850 /m ²	appartamenti in vendita in zona Castiglione della Valle
Migliano	€ 700 /m ²	appartamenti in vendita in zona Migliano
Papiano	€ 800 /m ²	appartamenti in vendita in zona Papiano
San Biagio della Valle	€ 1.000 /m ²	appartamenti in vendita in zona San Biagio della Valle
Spina	€ 1.050 /m ²	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 l'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
appartamento	€ 900 /m ²	-1,24%	appartamenti in vendita a Marsciano
bifamiliare	€ 1.000 /m ²	+3,52%	bifamiliari in vendita a Marsciano
casa indipendente	€ 1.050 /m ²	+7,05%	case indipendenti in vendita a Marsciano
casa semindipendente	€ 850 /m ²	-11,47%	case semindipendenti in vendita a Marsciano
casale	€ 950 /m ²	+1,93%	casali in vendita a Marsciano
quadrivano	€ 950 /m ²	-3,69%	quadrivani in vendita a Marsciano
trivano	€ 1.100 /m ²	-0,03%	trivani in vendita a Marsciano
ufficio	€ 700 /m ²	+8,60%	uffici in vendita a Marsciano
villa	€ 1.100 /m ²	+6,71%	ville in vendita a Marsciano
villetta a schiera	€ 1.050 /m ²	+5,00%	villette a schiera in vendita a Marsciano

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 allorquando 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 verrà 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^a semestre

Abitazioni civili in normale stato conservativo €/mq 760/1.000

Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di fascia media €/mq 650/950

Agenzie on line

Abitazioni

Immobiliare.it Immobiliare Mediocasa

- Zona: Marsciano – Castiglione della valle via Consorziale

Immobile cielo terra, Terreno-primo-secondo mq 330,00 totali completamente da ristrutturare

€ 79.000,00 (€/mq 240,00)

Immobiliare.it Immobiliare FRIMM

- Zona: Marsciano – Castiglione della valle via Consorziale

- Immobile cielo terra, Terreno-primo mq 405,00 totali recentemente ristrutturato

€ 415.000,00 (€/mq 1025,00)

Immobiliare.it Immobiliare REMAX

- Zona: Marsciano – Castiglione della valle- via del Paradiso

Immobile cielo terra, Terreno-primo mq 290,00 totali da ristrutturare

€ 70.000,00 (€/mq 240,00)

Immobiliare.it Immobiliare REMAX

- Zona: Marsciano – Castiglione della valle via Grecchi

- Immobile cielo terra, Terreno-primo- compendio immobiliare di mq 280 costituito diversi fabbricati e terreno pertinenziale di 11.000 mq oltre a lotto fronte strada edificabile

completamente da ristrutturare € 190.000,00 (€/mq 678,00)

TERRENI EDIFICABILI

Casa.it Ag. RELIFECASA

- Zona: Marsciano – castiglione della valle- via la Piaggia

- Terreno edificabile mq 745

€ 50.000,00 (€/mq 67,00)

Casa.it Ag. RELIFECASA

- Zona: Marsciano – castiglione della valle- via la Piaggia

- Terreno edificabile mq 1.400

€ 100.000,00 (€/mq 71,00)

Alla luce dei valori riportati dalle pubblicazioni di settore parametrati ai valori ricavati da indagini di mercato in zona, tenuto conto che i risultati rappresentano “askin price” e quindi soggetti a trattativa, lo scrivente assume a base della stima il valore di **€/mq 60,00 per le aree edificabili** e di **€/mq 250 per il fabbricato**

8.3 Valori

Destinazione	mappale	piano	superficie	coeff	sup convenz	€/mq	TOTALE
Abitazione	285	T	220	1	220	250	55.000,00 €
							- €
Abitazione	285	1	220	1	220	250	55.000,00 €
							- €
corte	285		160	0,1	16	250	4.000,00 €
							- €
portico	285		10	0,3	3	250	750,00 €
fabb agricolo	1351	01-feb	140	0,5	140	250	35.000,00 €
fabb agricolo	1353	1	60	0,5	30	250	7.500,00 €
							- €
terreni edif	284-467- 1352-1354- 1355		6480	1	6480	60	388.800,00 €
TOTALE							546.050,00 €

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...”, dal momento che non sono state rilevate difformità edilizie si può 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 18 maggio 2022

Geom. Michele Bonanzinga