



**STUDIO INGEGNERIA TARULLI**

## ***PERIZIA DI STIMA***

FALLIMENTO:

--- OMISSIS ---

\*\*\*\*\*

GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Sara Marzialetti

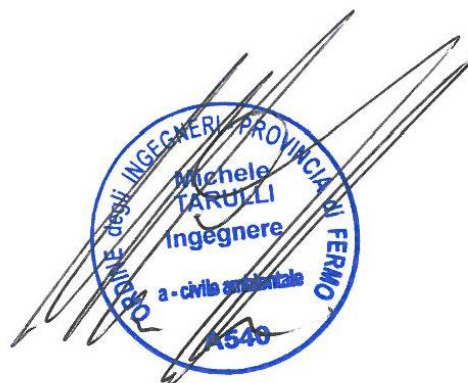
CURATORE:

rag. comm. Marina Rosa Liberati

PERITO ESTIMATORE

Fermo, li 23/06/2022

dott. ing. Michele Tarulli





## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

### SOMMARIO

<i>I. Premessa</i> .....	3
<i>II. Sopralluoghi</i> .....	4
<i>III. Identificazione dei beni</i> .....	4
<i>IV. Attività dell'azienda</i> .....	4
<i>V. Criteri di stima</i> .....	5
<i>VI. Stima dei beni immobili</i> .....	9
<i>VII. Allegati</i> .....	21



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Ill. mo Giudice Delegato dott. ssa Sara Marzialetti – Tribunale di Fermo.

### I. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Michele Tarulli, residente in Porto San Giorgio via Francesco Gentili n.48 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n° A540 in qualità di esperto, in data 11/04/2022 riceveva dal curatore fallimentare rag. comm. Marina Rosa Liberati l'autorizzazione alla elaborazione di una stima avente ad oggetto i seguenti cespiti:

1) appezzamento di terreno di cui al foglio 13 con le particelle n.458 - 466 – 487 per complessivi mq 1.040. Si precisa che il suddetto bene immobile è stato acquisito al fallimento della società “--- OMISSIS ---” a seguito dell'azione revocatoria promossa dal fallimento nei confronti di “--- OMISSIS ---” in forza della sentenza del Tribunale di Fermo n.99/2019 che ha stabilito la revoca dell'atto di conferimento dell'immobile da parte della società fallita nella società “--- OMISSIS ---”, con passaggio in giudicato per mancata impugnazione della sentenza.

2) frustolo di terreno di mq 245 per la quota parte di 24/96 di cui al foglio 13, la particella n. 704 risultante da visura catastale allegata.



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Vista la modesta entità del frustolo di terreno, detto bene non verrà periziato in quanto il valore di perizia potrebbe essere inferiore al valore di stima

### II. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 23 giugno 2022.

### III. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della --- OMISSIS --- sede SANTA VITTORIA IN MATENANO (FM) (CF: --- OMISSIS ---).

Si precisa che i suddetti beni immobili sono stati acquisiti al fallimento della società “--- OMISSIS ---” a seguito dell’azione revocatoria promossa dal fallimento nei confronti di “--- OMISSIS ---” in forza della sentenza del Tribunale di Fermo n.99/2019 che ha stabilito la revoca dell’atto di conferimento dell’immobile da parte della società fallita nella società “--- OMISSIS ---”, con passaggio in giudicato per mancata impugnazione della sentenza.

L’identificazione dei beni è avvenuta mediante riscontro fisico dei beni rinvenuti in fase di sopralluogo e con la scorta della documentazione edilizia urbanistica e catastale.

### IV. ATTIVITA’ DELL’AZIENDA

La ditta --- OMISSIS --- gravitava nel campo delle costruzioni edili ed immobiliare.

Di questa situazione si riscontra conferma nella composizione dei beni.

### V. CRITERI DI STIMA



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

### a) Criteria di stima per valutazione dei beni immobili

Per le seguenti stime immobiliare, si è deciso di percorrere il metodo, *statistico matematico: funzione della deviazione standard;*

### Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard

Come è noto la stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni ordinarie di mercato.

Il procedimento sintetico richiede pertanto l'acquisizione di una scala di valori/prezzi di beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione.

È evidente che il livello di tale posizione, vale a dire la stima, sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di una scala omogenea e spessa di gradini.

La non omogeneità, infatti, farebbe correre il rischio di porre il bene da stimare su un gradino d'altra scala e quindi inadatta alla giusta sistemazione del bene. I prezzi di riferimento devono, pertanto, essere più numerosi possibili e riguardare immobili quanto più possibile analoghi a quello oggetto di valutazione e infine devono essere della massima attendibilità.

Il metodo impiegato consiste poi nell'applicare alla consistenza dell'immobile o delle varie porzioni di differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati.

Generalmente, mediante la elaborazione dei dati di mercato reperiti nelle indagini, viene determinato un intervallo dei valori entro cui assumere il valore unitario medio da applicare al bene oggetto di valutazione.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate in definitiva:

- Da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori di zona ( massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori unitari relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- Da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'edificio e del microintorno, viene individuato il valore medio unitario dello stesso immobile;
- Da una eventuale terza fase, consistente nella differenziazione dei valori unitari medi, in relazione alle caratteristiche posizionali, di esposizione e, più in generale, alle specifiche caratteristiche intrinseche possedute dalle unità immobiliari rispetto al valore medio dell'edificio in cui esse sono ubicate.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione, con buoni risultati, *il metodo statistico matematico della deviazione standard*.

La deviazione standard fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 95% ricade il valore medio dei valori di mercato degli immobili osservati.



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

In definitiva l'applicazione dei criteri, analitici e matematici consente di rappresentare l'operazione logica che il tecnico estimatore, di norma, effettua inconsciamente, in forza della propria esperienza e del suo "Animus Aestimandi".

È ovvio che, per giungere alla determinazione del valore da applicare all'immobile, occorre considerare una numerosa varietà di fattori che hanno influenza sul fattore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Entrano quindi in gioco una serie di parametri che tengono conto delle:

- Caratteristiche d'intorno
- Caratteristiche dell'edificio

Per quanto concerne le caratteristiche del microintorno all'edificio occorre valutare:

- La posizione nell'ambito del quartiere e della zona e la vicinanza a strutture pubbliche;
- La presenza di parcheggio;
- L'accessibilità ai mezzi pubblici

Per quanto concerne le caratteristiche dell'edificio occorre generalmente tenere presente:

- La tipologia costruttiva;
- Il grado di finitura;
- Lo stato conservativo;
- La presenza degli impianti;
- Lo stato degli impianti;
- Il rispetto della normativa;



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- La veduta;
- La presenza di garage, locali deposito ecc.

L'applicazione dei coefficienti correttivi non deve, pertanto, ridursi ad una pura e semplice operazione matematica, ma rappresentare una fase di analisi e ponderazione delle diverse variabili.

In altri termini i coefficienti di differenziazione, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati nella determinazione delle quote millesimali e consentono quindi di apprezzare la differenza dei valori unitari da attribuire, rispetto alle quotazioni medie di mercato.

Servono cioè correggere i valori unitari medi, in funzione delle caratteristiche posizionali, di esposizione e più in generale delle specifiche caratteristiche intrinseche possedute.

Il metodo, rappresentato dalla valutazione tramite coefficienti parametrici correttivi, da un punto di vista teorico è abbastanza valido, essendo semplicemente uno schema da eseguire per effettuare la stima per confronto.

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo, si precisa che, nel nostro caso, sulla base delle indagini di mercato effettuate, possiamo procedere all'adozione dell'approccio statistico matematico.

Con l'applicazione di detta metodologia viene determinato, con la funzione statistica della deviazione standard, un intervallo di valori unitari entro il quale poter assumere, generalmente, il valore unitario da applicare al bene oggetto di valutazione.





## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Con l'utilizzo della metodologia della deviazione standard, siamo in grado di determinare, in maniera scientifica l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, ricade il valore unitario da attribuire all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Tale intervallo risulta dato, infatti, da:

$$V_m + - \textit{deviazione standard}$$

$V_m$ : rappresenta il valore medio dei dati relativi

La *deviazione standard* "sigma" fornisce in definitiva l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto alla media.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- Da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- Di una seconda fase nella quale in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, il tecnico individua il valore da adottare per la porzione immobiliare de quo.

### VI. STIMA DEI BENI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della --- OMISSIS --- sede SANTA VITTORIA IN MATENANO (FM) (CF: --- OMISSIS ---).



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

Si precisa che i suddetti beni immobili sono stati acquisiti al fallimento della società “--- OMISSIS ---” a seguito dell’azione revocatoria promossa dal fallimento nei confronti di “--- OMISSIS ---” in forza della sentenza del Tribunale di Fermo n.99/2019 che ha stabilito la revoca dell’atto di conferimento dell’immobile da parte della società fallita nella società “--- OMISSIS ---”, con passaggio in giudicato per mancata impugnazione della sentenza.

### **Descrizione sommaria degli immobili**

#### Ubicazione e confini

Gli appezzamenti di terreno, sono siti nel comune di Santa Vittoria in Matenano in via Beniamino Gigli.

Confinano a N con due frustoli di terreno (mappali 527 e 526), a S con fabbricato di civile abitazione e rispettiva corte (mappale 685), ad E con due appezzamenti di terreno (mappali 459 e 465), ad O con appezzamento di terreno (mappale 486).



*Dati Catastali*

Gli appezzamenti di terreno sono iscritti nel vigente N.C.E.T. al foglio n° 13, part.lla 458,466 e 487.

Detti beni sono intestati alla --- OMISSIS --- sede SANTA VITTORIA IN MATENANO (FM) (CF: --- OMISSIS ---).

Le indicazioni catastali, sono di seguito riepilogate:



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>		<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>		<b>Sup. Catastale</b>	<b>Reddito domenicale</b>
<i>13</i>	<i>458</i>		<i>seminativo</i>	<i>5</i>		<i>610 mq</i>	<i>1,10 €</i>
<i>13</i>	<i>466</i>		<i>seminativo</i>	<i>4</i>		<i>240 mq</i>	<i>0,62 €</i>
<i>13</i>	<i>487</i>		<i>Pasc cespug</i>	<i>U</i>		<i>190 mq</i>	<i>0,04 €</i>

### Consistenza e caratteristiche

Trattasi di un lotto di terreno edificabile composto da tre appezzamenti per un totale di 1.040 mq. Il lotto è posizionato a ridosso della strada di lottizzazione via Beniamino Gigli. Risulta ben orientato con bella visuale scoperta verso la catena dei Monti Sibillini. Risulta contestualizzato all'interno di una lottizzazione di recente edificazione.



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI



### Possesso

Gli appezzamenti risultano posseduti per la loro interezza dalla --- OMISSIS --- sede SANTA VITTORIA IN MATENANO (FM) (CF: --- OMISSIS ---). La proprietà deriva da atto del 14/02/2013 Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 43417 registrato in data - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 1013.1/2013 Reparto PI di FERMO in atti dal 27/02/2013

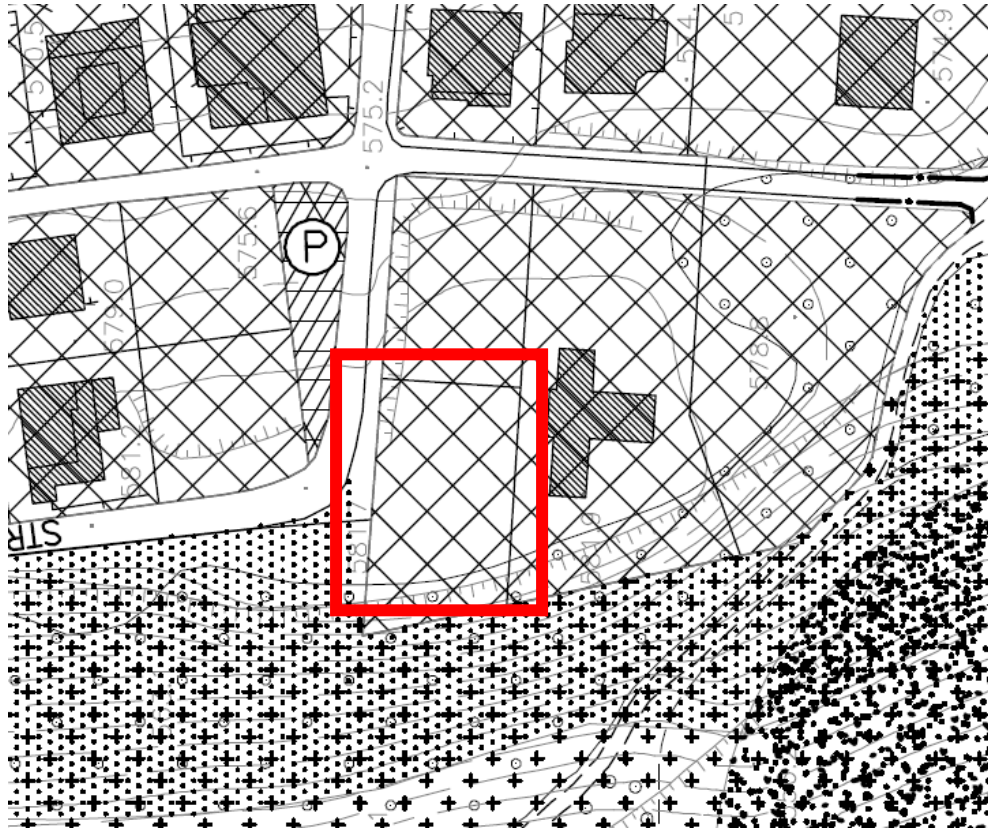


## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

### Situazione Urbanistica

Sulla base del P. R. G. adottato:

Il fabbricato è situato su di una zona di completamento estensivo (B2)



Stralcio PRG\_fuori scala

### **Art. 6 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

#### **SOTTOZONE B 2 DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE**

In dette zone sono consentite solo costruzioni isolate.

Sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale, anche attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, purché in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

(SUL), così come definito al comma 1 lettera c) dell'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio.

54

Caratteristiche di zona:

- a) - IF: Indice di fabbricabilità fondiaria 2,00 mc/mq.
- b) - H MAX: altezza massima; 7,50 ml.
- c) - DS: distacco minimo dalle strade\*
- d) - DC: Distacco minimo dai confini 5,00 ml.
- e) - DF: Distacco minimo tra edifici 10,00 ml.
- f) - I I : Indice di impermeabilizzazione del suolo\*\* 50% mq/mq
- g) - SP: spazi per parcheggio:
  - uso abitativo 10/100 mq/mc
  - uso direzionale, commerciale 25/100 mq/mc
  - uso artigianale di servizio 25/100 mq/mc

\* Tale distanza non deve essere minore di quella degli edifici preesistenti e circostanti, in caso di mancanza di edifici nelle vicinanze, non potrà essere minore di 5 ml.

\*\* Indice riferito ad ogni area edificabile residua.

Il distacco minimo dalle strade non potrà essere minore di m 5,00 (D.M. 1444/68).

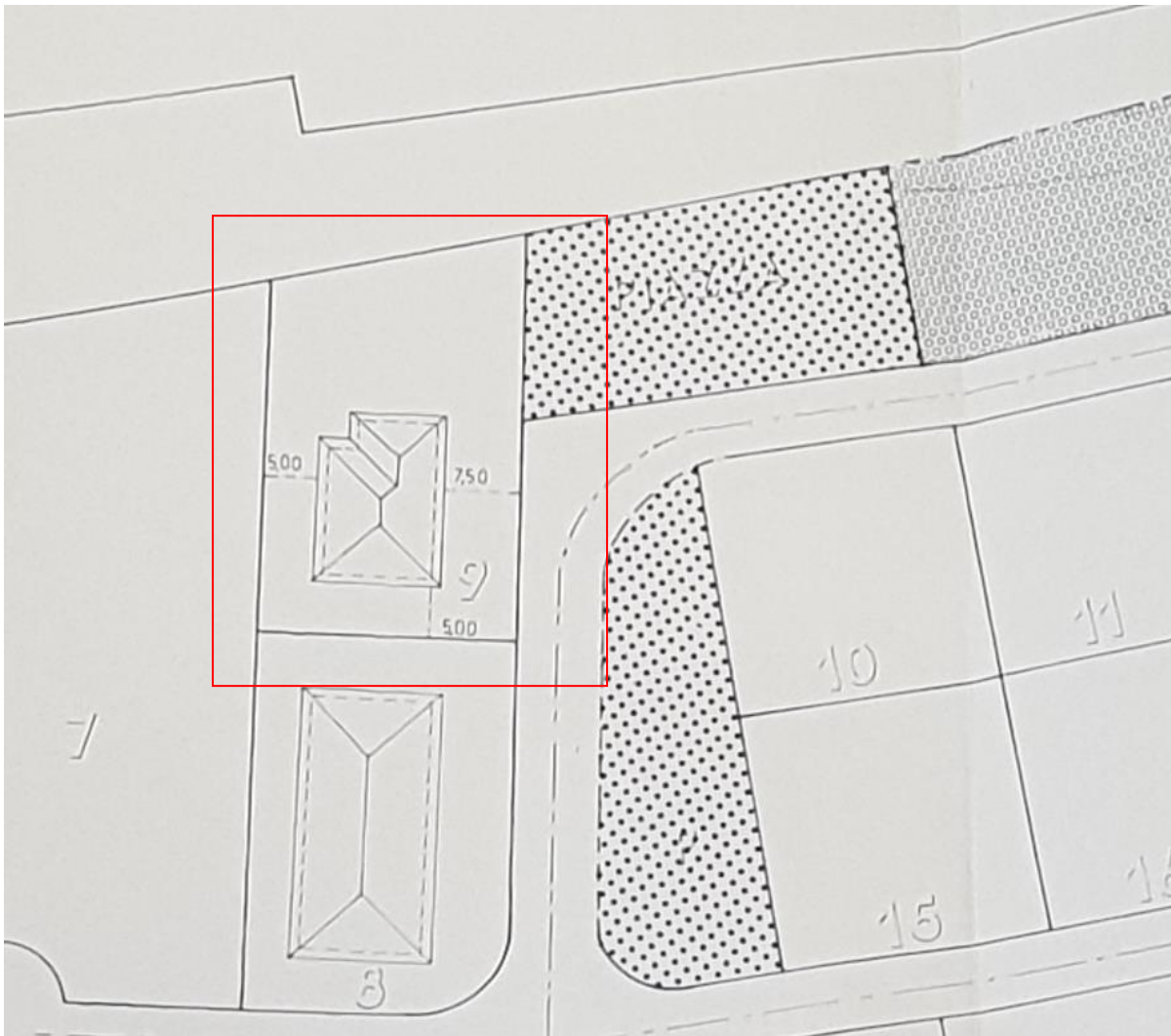
La dotazione minima di parcheggi dovrà essere stabilita in base alla normativa vigente.

### Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il lotto in questione rientra nel piano di lottizzazione "--- OMISSIS ---" definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 5.9.1978. Nello specifico il lotto in questione è contraddistinto con il numero 9.



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI



Si allega alla presente perizia certificato di destinazione urbanistica del bene, visure catastali con mappale e planimetria del piano di lottizzazione.





## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

### Stima dell'immobile

#### Metodo di valutazione

Per la seguente stima immobiliare, si è deciso di percorrere il metodo *statistico matematico*:  
*funzione della deviazione standard*;

#### Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard

#### *Determinazione dell'intervallo dei valori*

Definita la metodologia procediamo alla determinazione del valore di mercato. Mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini, viene determinato l'intervallo di valori entro cui viene assunto il valore di mercato medio da applicare all'unità immobiliare in questione.

€/mq valore minimo	€/mq valore massimo	€/mq valore medio
		36,85
		95,93
	<b>Totale</b>	132.78
	<b>Deviazione</b>	41,77
	<b>Valore medio</b>	66.39



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

La deviazione standard pari a 41,77 €/mq circa, fornisce l'indicazione del range dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio 66,39 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, viene compreso il valore.

<b>minimo €/mq</b>	<b>medio €/mq</b>	<b>massimo €/mq</b>
24,62	66,39	108,16

Vediamo ora, considerato le caratteristiche del bene specifico, quale possa essere il valore unitario di mercato da attribuire.

Il valore medio di 66,39 €/mq, come sopra determinato, deve ora essere adattato al nostro immobile.

La scarsa disponibilità di compravendite sul mercato del comune di Santa Vittoria in Matenano e soprattutto la diversità tra loro, hanno portato ad un valore di deviazione standard elevato.

Preso atto delle caratteristiche intrinseche ed in particolare della posizione e dell'esposizione, si può attribuire alla consistenza il seguente valore unitario e cioè: 60,00 €/mq.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale si ottiene:

- Superficie commerciale: 1.040,00 mq
- Valore unitario: 60,00 €/mq



## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

- Valore complessivo: 62.400,00 €

### Conclusioni

In definitiva il valore complessivo del lotto di terreno edificabile contraddistinto al foglio 13 part.lla 458,466 e 487 sito nel Comune di Santa Vittoria in Matenano (FM) in Via Beniamino Gigli, posseduto dalla --- OMISSIS --- sede SANTA VITTORIA IN MATENANO (FM) (CF: --- OMISSIS ---) è pari a:

€ 62.400,00

Valore che può essere arrotondato a

**€ 62.000,00**

**(diconsi Euro sessantaduemila/00)**

Questo elaborato viene emesso sulla base di quanto stabilito attraverso le indagini svolte, i documenti reperiti e le informazioni raccolte.

Gli allegati ne costituiscono parte integrante.

Tanto si espone, in assolvimento del gradito mandato ricevuto,

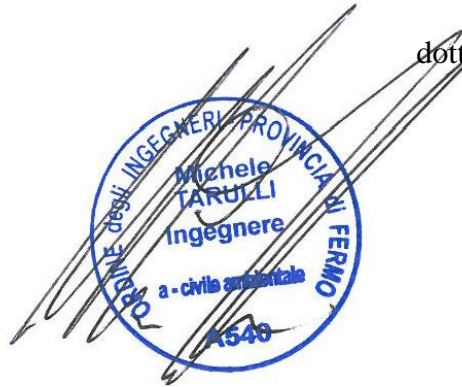


## STUDIO INGEGNERIA TARULLI

con ossequio.

Fermo, li 23/06/2022

dott./ing. Michele TARULLI





**VII. ALLEGATI AL PRESENTE ELABORATO**

- ❖ Allegato 1 (Piano lottizzazione)
  - Planimetria di lottizzazione
  
- ❖ Allegato 2 (Situazione catastale)
  - Visura catastale
  - Planimetria catastale
  
- ❖ Allegato 3 (Certificato di destinazione urbanistica)
  - CDU
  
- ❖ Allegato 4 (Documentazione fotografica)