

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.157-2022 di R.G.

Promossa da: **ALGOS SPV S.R.L.** - Contro:  

Giudice: Dott. **PANNAGGI ENRICO**



#### ■ DESCRIZIONE:

Perizia di stima per la ricerca del più probabile valore di mercato di immobile costituito da due abitazioni con porzione di garage site nel Comune di Apiro (MC)

Beni di proprietà di:

#### ■ CREDITORE PROCEDENTE:

Istanza di vendita promossa da **ALGOS SPV s.r.l.**, rappresentata e difesa, in forza di procura alle liti, dallo Studio legale Borgiani Parisella e Associati di Macerata (MC)

Posta elettronica certificata (P.E.C.): [adriano.carassai@geopec.it](mailto:adriano.carassai@geopec.it)



**PREMESSA**

Il Giudice delegato, Dott. PANNAGGI ENRICO, con comunicazione PEC del 14-06-2024, nominava C.T.U. il Geom. Carassai Adriano, con studio in Macerata in via Contini n. 60, con indirizzo di posta certificata (PEC) [adriano.carassai@geopec.it](mailto:adriano.carassai@geopec.it), iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al N° 56, e presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 678, nella procedura esecutiva n°157-2022 E.I.

Con la medesima email il Giudice comunicava al sottoscritto Consulente Tecnico i beni da stimare con i relativi quesiti, che di seguito si riportano, e con deposito della relazione scritta entro il 30/09/2024.

**QUESITI**

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)
2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;
3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);
4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);
7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);
8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota, indicando le complete generalità di tutti i comproprietari o contitolari di altro diritto reale;
9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;
10. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
11. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;



13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

## PRECISAZIONI ALLA STIMA – PRINCIPI GENERALI

La presente valutazione immobiliare é un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valuation Standards Committee*), nonché secondo i Principi Contabili internazionali (*IAS/IFRS*), Basilea 2 ed il Marketing Comparison Approach (MCA) – la due diligence immobiliare.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti e/o premianti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la stima di valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- *International Valuation Standard (IVS) versione 2007;*
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007*
- *European Valuation Standards 2009;*
- *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;*
- *Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);*

Il Professionista redattore risponde a criteri di professionalità ed indipendenza (circ. 288, titolo III, cap. I sez. VII 2.5.1 Banca d'Italia).

## ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI – LOTTO UNICO -

**QUESITO 1)** - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

**DESCRIZIONE: V. FILE APPOSITO**



**QUESITO 3)** - Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei Registri immobiliari segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/2 ciascuno**, in regime di comunione dei beni d

**QUESITO 4)** - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni di ' **è conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come descritto nella risposta al sovrastante "Quesito 2".

**QUESITO 5)** - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari è stato possibile accertare che sull'immobile gravano le seguenti **iscrizioni pregiudizievoli**.

**ISCRIZIONE N° 2972 del 16-11-2011** – (Reg. Gen. n.16001) IPOTECA VOLONTARIA di Euro 189.000,00

Capitale Euro 105.000,00 – Concessione a garanzia di Mutuo

A FAVORE: CARIFANO – CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A. - Con sede in Fano (PS) - C.F. (00129820411)

CONTRO: DURATA: anni 20

BENE: Immobile in Apiro loc. Pian dell'Elmo composto da abitazione - Fg.60 p.Illa 12 sub.1 di cat.A/3 + abitazione - Fg.60 p.Illa 12 sub.4 di cat.A/3 + quota di 1/2 di garage - Fg.60 p.Illa 12 sub.5 di cat.C/6 e mq. 25



**QUESITO 6) - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e - ove possibile - con quale spesa (indicativa);**

In data 25-06-2024, con prot. n° 7058, è stata inviata al Comune di Apiro la richiesta di accesso agli atti finalizzato alla verifica della regolarità urbanistica.

Con comunicazione del 29-06-2024, il comune comunicava al C.T.U l'invio di tutta la documentazione.

**Fabbricato originario edificato nel 1963 e, più precisamente:**

**1) Permesso Edilizio n. 2062/1963**

Richiesta del 03/05/1963 avanzata da \_\_\_\_\_ per la costruzione di una villetta con due alloggi a schiera da erigersi nella comune di Apiro in loc. Pian dell'Ermo.

**2) Permesso di Abitabilità** – Rif. pratica n.13 del 19/10/1964, rilasciato a \_\_\_\_\_ per la sua parte di immobile

**3) Permesso Edilizio n. 16/1969** riguardante variante al prospetto rispetto al progetto presentato con protocollo n. 2062/1963 di cui alla successiva licenza per esecuzione lavori prot. n. 3207 del 03/09/1969

**4) Permesso di costruire in sanatoria n.20/2011 del 25/10/2011** riguardante lavori in sanatoria ex art.36-37 D.P.R. 380/2001 di locale garage di mq. 26,58 e di numero due alloggi di superficie utile di mq. 55 ciascuno al piano terra originariamente con destinazione porticati. Permesso a costruire in sanatoria n. 20/2011

**5) Agibilità piano terra a seguito sanatoria e mutamento di destinazione.**

L'accesso agli atti ha permesso di stabilire che per il piano terra, successivamente all'ottenimento della sanatoria, non si proceduto alla richiesta della agibilità e – pertanto – **il piano terra della palazzina non è dotato di agibilità.**

**Nel vigente Piano Regolatore Generale** del comune di Apiro, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente inserito nel **P.R.G.** come zona **“B1 – ZONE SATURE E CONSOLIDATE”** di cui all'art. n.25 delle N.T.A. di cui:

**Art. 25 – Zone B1 - Sature consolidate**

*Le zone B1 definiscono le zone sature e consolidate con regola insediativa riconoscibile, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. ad eccezione degli edifici destinati ad attrezzature ricettive e pubblici esercizi, la superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SU complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità*

**VERIFICA IRREGOLARITA' E COSTI DI SANATORIA**

Durante il sopralluogo è stata effettuata la comparazione tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni amministrative.

- Esaminata la documentazione fornita dall'Amministrazione del Comune di Apiro, sono state accertate delle minime difformità sia internamente che sul fronte esterne posteriore e, più precisamente:

**Fronti esterni:** *Sul fronte posteriore, fronte sud-est, è presente una finestra in corrispondenza della soffitta collegata con l'abitazione del piano primo. Tale apertura non è riportata nei progetti originari né nella sanatoria edilizia del 2011.*

*La finestra del garage è stata chiusa rimanendo in essere la sola porta carrabile. Dovrà essere corretto lo stato riformato allegato alla domanda di sanatoria del 2011 per una esatta rappresentazione dello stato dei luoghi ivi compreso anche il piano sottotetto.*



**Locali interni:** Nella abitazione del piano primo, in corrispondenza della cucina, è presente una botola a soffitto che conduce ad un sottotetto agibile. Tale sottotetto, ancorché realizzato al momento della costruzione del fabbricato, non risulta evidente in nessuna autorizzazione come, parimenti, non risulta nessuna autorizzazione per l'apertura di una botola di accesso su solaio in laterizio della cucina.

**La partizione interna del primo piano** si presenta conforme urbanisticamente ad eccezione di lievi modifiche rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art.34 bis, comma 1 bis del D.P.R.380/2001

**La partizione interna del piano terra** si presenta, anch'essa, conforme urbanisticamente ad eccezione di lievi modifiche rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art.34 bis, comma 1 bis del D.P.R.380/2001

Si evidenzia che i locali del piano terra, ad eccezione della cucina, non rispettano i requisiti di illuminotecnica in vigore dal 1975, e – quindi – potranno essere richiesti lavori di adeguamento soprattutto per quanto attiene alle dimensioni delle finestre.

**Agibilità:** Dalla documentazione urbanista è risultato che il **piano primo è dotato di abitabilità** (vedi allegato) mentre il **piano terra è privo di agibilità** in quanto non richiesta successivamente alla sanatoria edilizia.

Pertanto si dovrà procedere alla richiesta di agibilità del piano terra presso il Comune di Apiro.

- Le planimetrie catastali, redatte nel 1977, non rappresentano lo stato attuale e, pertanto, dovranno essere adeguate e ripresentate presso il catasto di Macerata.

I costi per la regolarizzazione sia catastale che urbanistica, possono essere stimati in Euro 8.500,00 oltre spese amministrative ed oneri finanziari.

**QUESITO 7) -** Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Al momento del sopralluogo l'immobile è **risultato libero** e nella piena disponibilità della proprietà.

**QUESITO 8) -** Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

In relazione agli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, è stato accertato che

sono proprietari, in regime della comunione legale dei beni, per l'intero sulle due abitazioni censite al Fg.60 p.lla 31 sub 1 e sub.4 (già p.lla 12 sub.1 e sub.4) e per la quota di 1/2 sul garage censito al Fg.60 p.lla 31 sub. 5 (già p.lla 12 sub.5)

**QUESITO 9) -** Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Dall'esame degli atti di provenienza, eseguiti presso i Registri Immobiliari di Macerata, è stato accertato che i beni oggetto di esecuzione sono stati acquistati da \_\_\_\_\_, **in regime della comunione legale dei beni**,

**QUESITO 10) -** Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sul bene oggetto di verifica **non vi sono vincoli** di natura edificatoria e di natura condominiale



**QUESITO 11)** - *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Allo stato attuale, all'esito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che sul bene, oltre alle iscrizioni pregiudizievoli indicate al punto 5, è altresì presente i seguenti pignoramenti:

**TRASCRIZIONE N° 8308 del 14-07-2022 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 1343 del 24/05/2022

A FAVORE: NOSTOS SPV S.R.L. - sede a Milano (MI) - C.F. (09682960969)

CONTRO

BENE: Immobile in Apiro loc. Pian dell'Elmo composto da abitazione - Fg.60 p.IIIa 12 sub.1 di cat.A/3 + abitazione - Fg.60 p.IIIa 12 sub.4 di cat.A/3 + quota di 1/2 di garage - Fg.60 p.IIIa 12 sub.5 di cat.C/6 e mq. 25

**TRASCRIZIONE N° 12315 del 28-10-2022 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 2325 del 20/09/2022

A FAVORE: ALGOS SPV S.R.L. - sede a Milano (MI) - C.F. (10756420963)

CONTRC

BENE: Immobile in Apiro loc. Pian dell'Elmo composto da abitazione - Fg.60 p.IIIa 12 sub.1 di cat.A/3 + abitazione - Fg.60 p.IIIa 12 sub.4 di cat.A/3 + quota di 1/2 di garage - Fg.60 p.IIIa 12 sub.5 di cat.C/6 e mq. 25

**QUESITO 12)** - *Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*

#### **NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: **Market Approach** o metodo del confronto di mercato, **Income Approach** o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, **Cost Approach** o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

#### **CRITERI E PROCEDIMENTI**

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

#### **VALORE DI MERCATO**

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.



Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

### RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

### ANALISI DELLE COMPRAVENDITE

Verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all' area di interesse.

La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

La ricerca è stata effettuata con l'ausilio di atti pubblici di compravendita per immobili simili e similari.

### COMPARABILI

L'analisi di mercato condotta ha evidenziato che il Comune di Matelica, per la zona di interesse, il mercato denota una accentuata staticità soprattutto per la zona in cui i beni sono ubicati e per la tipologia degli stessi.

Sono stati reperiti offerte di vendita poste nelle immediate vicinanze del bene da stimare.

## RICERCA DEI COMPARABILI – SEGMENTO DI MERCATO PER IMMOBILI RESIDENZIALI

### COMPARATIVO 1

**Abitazione – Strada panoramica Pian dell'Elmo - Apiro (MC)**

Zone: Pian dell'Elmo - € 43.000,00



Locali: 3

Anno di costruzione: 1970

Piano: Piano terra

Arredamento: Arredato

Bagni: 1

Cucina: A vista

Totale piani: 2

Giardino: Comune

Superficie: 65 m<sup>2</sup>

Disponibilità: libero

Stato: Buono / Abitabile



**COMPARATIVO 2**

**Abitazione unifamiliare – Strada panoramica Pian dell’Elmo - Apiro (MC)**

**Zone: Pian dell’Elmo - € 130.000,00**



Locali: > 5

Anno di costruzione: 1970

Terrazzo: Sì

Bagni: 2

Cucina: Cucinotto

Giardino: Privato

Superficie: 220 m<sup>2</sup>

Stato: Buono / Abitabile

**COMPARATIVO 3**

*Tipo fonte: atto di compravendita*

*Data contratto/rilevazione: 17/10/2023*

*Fonte di informazione: Notaio Barbara Federici del 21/10/2023 Rep.8948/6392*

*Descrizione: Abitazione - cat.A/3 - Fg.60 p.Ila 137 sub. 7 – di mq. 135,00*

*Indirizzo: Abitazione in Apiro – Loc. Pian dell’Elmo – costruzione ante 1967*

*Prezzo/prezzo richiesto: Euro 60.000,00*

**DATI METRICI DEI BENI DI:**

**Abitazione PT e P1 (Fg.60 - p.Ila 31 sub.1 – sub.4 e sub.5) – di totali mq. 152,00 (superficie ragguagliata)**

**STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)**

**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Pian dell'Elmo	Pian dell'Elmo	Pian dell'Elmo	Pian dell'Elmo	Via
Distanza dal soggetto di stima	50	100	200	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	60.000,00	43.000,00	130.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	12	4	5	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	11,80%	11,80%	-----	%
Prezzo adottato	<b>60.000,00</b>	<b>37.926,00</b>	<b>114.660,00</b>	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	<b>135,00</b>	<b>65,00</b>	<b>220,00</b>	<b>143,00</b>	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa				<b>18,00</b>	mq.



Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	1	1	1	n.
Servizi igienici	1	1	2	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo</small>	3	3	3	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	1	1	0	n.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%	
Coefficienti di ragguglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	2,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	7.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	35
	vita utile di un servizio igienico (anni)	35
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	10,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	135,00	Prezzo marginale	€ 444,44	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	65,00	Prezzo marginale	€ 583,48	<b>Prezzo marginale assunto : € 444,44</b>
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	220,00	Prezzo marginale	€ 521,18	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	152,00			

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	50,00	31,61	95,55
Superficie principale/ragguagliata (*)	444,44	444,44	444,44
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	222,22	222,22	222,22
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.200,00	758,52	2.293,20
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	3.000,00	1.896,30	5.733,00
Qualità	6.000,00	3.792,60	11.466,00



**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	60.000,00	37.926,00	114.660,00
Data	-600,00	-126,42	-477,75
Superficie principale/ragguagliata (*)	3.555,56	34.666,67	-34.222,22
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	6.000,00	-3.792,60	-11.466,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>92.955,56</b>	<b>92.673,65</b>	<b>92.494,03</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>92.708,00 arrotondato ad ..... Euro 92.700,00</b>
-----------------------------------	--

<i>Errore medio % sui prezzi corretti - (divergenza % assoluta)</i>	<b>0,50%</b>	<i>Errore &lt; 15% accettabile</i>
---	--------------	------------------------------------

**QUESITO 13) -** *Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando - in caso affermativo - i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.*

Come sopra riferito nel precedente punto 12 dei quesiti il bene oggetto di stima, per ubicazione, consistenza e tipologia si rende vendibile in un UNICO LOTTO del valore ritrovato pari ad €. 92.700,00

<b>LOTTO UNICO - Euro..... 92.700,00 (novantaduemilasettecento/00)</b>
--

**QUESITO 14) -** *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai necessari ai fini della redazione della stessa.*

E' stato redatto l'Attestato della Prestazione Energetica "A.P.E". per le due abitazioni con il seguente risultato:

- Abitazione censita con la **p.Ila 31 sub.1** rientra nella classe energetica "D"

*CODICE IDENTIFICATIVO: 20241014-043002-38092 (vedi allegato)*

- Abitazione censita con la **p.Ila 31 sub.4** rientra nella classe energetica "G"

*CODICE IDENTIFICATIVO: 20241014-043002-38093 (vedi allegato)*



### CONCLUSIONI del Rapporto di valutazione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato la proprietà;

La committenza è consapevole dei limiti estimativi delle valutazioni svolte in modalità FULL

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione presente nel fascicolo informatico e di quella fornita dagli enti amministrativi pubblici interessati (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario

In chiusura ritengo, con la presente Relazione Peritale di 15 pagine (*quindici pagine*), di aver esattamente adempiuto all'incarico ricevuto e si rimane a completa disposizione per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Macerata li, 14 Ottobre 2024



Il C.T.U. nominato  
Geom. ADRIANO CARASSAI

