

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.177-2023 di R.G.

Promossa da:

- Contro:

Giudice: Dott. **PANNAGGI ENRICO**



■ **DESCRIZIONE:**

Perizia di stima per la ricerca del più probabile valore di mercato di immobile costituito da abitazione sita nel Comune di Corridonia (MC) – via Pier Francesco Costanti n. 11/A

Beni di proprietà di:

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

Istanza di vendita promossa da, rappresentata e difesa, in forza di procura alle liti, dall'Avv.di Macerata (MC)

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

PREMESSA

Il Giudice delegato, Dott. PANNAGGI ENRICO, con comunicazione PEC del 20-11-2024, 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, 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°177-2023 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 20/03/2025.

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)

Il bene da sottoporre a stima è costituita da **abitazione di tipo civile avente accesso indipendente e disposta al piano terra e primo.**

Il tutto sito nel centro storico del comune di Corridonia (MC), in via Pier Francesco Costanti n. 11/A e, più precisamente:

Il fabbricato di remota edificazione (ante 1900), è stato recentemente ristrutturato e si sviluppa al piano terra con la zona giorno al piano terra ed la zona notte al piano primo.

La struttura portante è in muratura, solai in legno con travatura portante in legno, travicelli, pianelle di cotto, parete esterna in mattoni a faccia vista, porta di ingresso in legno e vetro.

L'unità immobiliare, avente accesso esclusivo, è porzione di un vecchio edificio - posto nel centro storico di Corridonia – composto da due sole unità immobiliari. Il bene oggetto di stima si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo.

Piano terra composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura e una ampia stanza posteriore, pavimenti in parte in piastrelle di cotto ed parte in piastrelle di gres, parete destra - rispetto all'ingresso – è in mattoni a vista mentre la parete opposta è intonacata, soffitto in legno con travi, travicelli e pianelle a vista.

Per accedere all'angolo cucina, posta a quota inferiore rispetto alla prima parte dell'abitazione, occorre scendere due gradini mentre occorre salire di un gradino per raggiungere l'ultima stanza del piano terra.

Quest'ultima stanza (urbanisticamente destinata a ripostiglio), ha pavimento in pianelle di cotto, pareti in mattoni a vista e soffitto a crociera con mattoni a vista. La stanza è dotata di due piccole finestre, (vedi allegato fotografico per ulteriori dettagli). A metà del vano principale del piano terra è posizionata una scala in ferro e legno che permette di raggiungere il piano primo che è composto da un disimpegno, una camera ed un bagno.

Il pavimento della camera e del disimpegno è in piastrelle di cotto mentre quello del bagno è in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Anche il soffitto del primo piano è in legno con travi, travicelli e pianelle a vista, porte interne in legno tamburato, finestre in legno e oscuramento con persiana in legno. Pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento dato da stufa al piano terra, climatizzatore al piano primo e boiler elettrico per acqua calda. Per detti impianti non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavandino e doccia, è di modeste dimensioni, senza finestre e con altezza interna di ml.2,20 e per accedervi occorre fare tre scalini.

Complessivamente l'unità immobiliare è di modeste dimensioni, carente di manutenzione e con impianti da rivedere, ampliare e regolamentare.

QUESITO 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;

DATI CATASTALI – BENE IN CORRIDONIA (MC) – VIA PIER FRANCESCO COSTANTI N. 11/A

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto Fabbricati, Comune di Corridonia (MC), Via Pier Francesco Costanti n. 11/A, come appresso descritto:

CATASTO FABBRICATI Comune di	CORRIDONIA (MC) – Via Pier Francesco Costanti n.11
Ditta - Proprietà nato in il – Proprietario per 1/1

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	42	623	2	A/3	1	PT-1	3,5 vani	87,0 mq.	189,80

CONFINI

La particella **623 sub.2** confina a :

Nord con: *Via Pier Francesco Costanti*

Est con: p.lla 623 sub.1

- **Sud** con: *P.lla 623 sub.1- p.lla 280 e p.lla 281*

- **Ovest** con: *P.lla 276*

TITOLARITA' E PROVENIENZA

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 proprietà di “.....” è la seguente:

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 3920 DEL 16-04-2007 - (Reg. Gen. n° 6317) COMPRAVENDITA

Atto Notaio Damiani Enrico con sede in Civitanova Marche (MC) del 11/04/2007, repertorio 19413/6314, con il quale nata il a Corridonia (MC) vende a nata il in che acquista quota intera della piena proprietà del bene sito in Corridonia, via P. Costanti n.11:

- **Abitazione** di tipo economico al PT-1, al Fg.42 p.la 623 sub.2 di cat.A/3

A il bene era pervenuto per quota intera con:

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 3808 DEL 06-04-2006 - (Reg. Gen. n° 6453) COMPRAVENDITA

Atto Notaio Chessa Paolo con sede in Corridonia (MC) del 09/03/2006, repertorio 195876/21665, con il quale nata il a(..) vende a nata il a Corridonia (MC) che acquista, in separazione dei beni, quota intera della piena proprietà del bene sito in Corridonia, via P. Costanti n.11: - **Abitazione** di tipo economico al PT-1, al Fg.42 p.la 623 sub.2 di cat.A/3 di vani 3,5

A il bene era pervenuto per quota intera con:

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 1699 DEL 17-02-2004 - (Reg. Gen. n° 2589) COMPRAVENDITA

Atto Notaio Chessa Paolo con sede in Corridonia (MC) del 23/01/2004, repertorio 180847/18997, con il quale nata il a per quota di 1/2 e nata il a (MC) per quota di 1/2 vendono a nata il a (..) che acquista, in separazione dei beni, quota intera della piena proprietà del bene sito in Corridonia, via P. Costanti n.11: - **Abitazione** di tipo popolare, al Fg.42 p.la 623

A il bene era pervenuto per quota di 1/2 con:

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 10795 DEL 11-12-2003 - (Reg. Gen. n° 17658) DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI. Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 03/11/2003, repertorio 3789, con il quale il Tribunale di Macerata trasferisce la quota di 1/2 di nata il a(MC) a favore di nata il a del bene sito in Corridonia, via P. Costanti n.11:

- **Abitazione** di tipo popolare, al Fg.42 p.la 623

A il bene era pervenuto per quota di 1/2 con:

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 8442 DEL 14-11-1984 - (Reg. Gen. n° 11373) DONAZIONE

Atto Notaio Marchesini Nicola con sede in Macerata (MC) del 31/10/1984, repertorio 51123/10270, con il quale nata il a (MC) dona alle nipoti nata il a (MC) e nata il a (MC) la quota di 1/2 ciascuno, pro indiviso ed in parti uguali tra loro, del bene in Corridonia, via Costanti n.11:

- **Abitazione** di tipo popolare, al Fg.42 p.la 623, cat.A/4, classe 3, vani 5,50

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 **1/1 dell'intero**, dei beni di: "....."

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° 1491 del 16-04-2007 – (Reg. Gen. n.6318) IPOTECA VOLONTARIA di Euro 116.000,00

Capitale Euro 76.720,00 – Concessione a garanzia di Mutuo

A FAVORE: UNICREDIT BANCA S.P.A. - Con sede in Bologna (BO) - C.F. (12931320159)

CONTRO: DURATA: anni 30

BENE: Immobile in Corridonia (MC) – via Costanti n. 11 - Fg.42 p.lla 623 sub.2 di cat.A/3, vani 3,5

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 02-12-2024, con prot. n° 32712, è stata inviata al Comune di Corridonia la richiesta di accesso agli atti finalizzato alla verifica della regolarità urbanistica.

In data 01/02/2025 il comune autorizzava al C.T.U all'accesso alla pratica edilizia oggetto di esame.

Fabbricato risulta essere stato oggetto di ristrutturazione come da seguenti autorizzazioni:

1) D.I.A. n. 1162/2004 - pratica edilizia n. 2832

Richiesta di autorizzazione del 22/06/2004, prot. n.16837, avanzata da Maffei Benedetta per la "Ristrutturazione edilizia fabbricato civile per la realizzazione di n.2 alloggi e richiesta di autorizzazione allo scarico di acque reflue in via Costanti n.11"

Rilascio del Permesso di Costruire n. 99 in data 02/09/2004 con allegata autorizzazione allo scarico

2) Permesso di Costruire n. 99/2004 - pratica edilizia n. 2832

Richiesta di autorizzazione del 22/06/2004, prot. n.16837, avanzata da Maffei Benedetta per la "Ristrutturazione edilizia fabbricato civile per la realizzazione di n.2 alloggi e richiesta di autorizzazione allo scarico di acque reflue in via Costanti n.11"

Rilascio del Permesso di Costruire n. 99 in data 02/09/2004 con allegata autorizzazione allo scarico

3) Permesso di Costruire n. 213/2005 - pratica edilizia n. 2832

Richiesta di autorizzazione in variante del 25/03/2005, prot. n.7643, avanzata da Maffei Benedetta per la "Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.99 del 02/09/2004 relativo alla ristrutturazione edilizia di fabbricato di civile abitazione per la realizzazione di n.2 alloggi"

Rilascio del Permesso di Costruire n. 213 in data 02/06/2005

4) Permesso di costruire in sanatoria n.228/2005 - pratica edilizia n. 2832

Rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria a Maffei Benedetta per "l'esecuzione di lavori di realizzazione di una nuova finestra al piano 2° dell'edificio e spostamento dell'ubicazione del terrazzo di copertura al piano 3°"

Rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 228 in data 14/07/2005

5) Agibilità prot. n. 8621 - pratica edilizia n. 2832

Il comune di Corridonia, vista la domanda di agibilità presentata in data 06/04/2005 ed assunta al prot. n.8621, inoltrata da Maffei Benedetta e relativa all'edificio di cui al Fg.42 p.lla 623 sub. 1 e 2, in data 09/06/2005 **attestava** – ai sensi degli art.li 24-25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e. – l'agibilità dell'immobile quale presa d'atto del decorso dei 60 giorni dall'istanza di agibilità

Nel vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico del comune di Corridonia, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente inserito nel **P.R.G.** come zona omogenea "**A**" – **Edificio di classe "B" di interesse storico ambientale**, all'art. n.14.1 delle N.T.A. di cui:

Art. 14 – Zone Residenziali di Interesse Storico-Artistico "A"

Il capitolo riguarda le zone omogenee "A" così come definite dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n°1.444.

Articolo 14.1 - ZONA A1: CENTRO STORICO

In essa vige il Piano Particolareggiato esteso all'intero suo perimetro, alla cui normativa si rimanda.

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 Corridonia, l'immobile risulta conforme ai progetti presentati ed è dotato di attestazione di conformità della agibilità ai sensi degli art.li 24-25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e. nonché conforme ai sensi della Legge n.105 del 24/07/2024 di conversione del D.L. n. 69 del 29/05/2024 «Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.».

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

Al momento del sopralluogo, a seguito di accesso forzoso a cura del custode giudiziario, l'immobile è **risultato libero da persone** anche se completo di suppellettili e vestiario che – si presume – sia nella disponibilità del signor nato in (...) il a seguito di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della legge n.431/1998.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 28-02-2023, decorrenza al 01-03-2023, della durata di anni 4, con scadenza al 28-02-2027.

Il canone di locazione è stato fissato in Euro 3.000,00 (tremila/00) annue da pagarsi in rate mensili di Euro 250,00. Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata in data 22-03-2023 al n. 2144, serie 3t

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” è proprietaria per l'intero dell'abitazione censita al Fg.42 p.lla 623 sub 2.

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 il bene oggetto di esecuzione è stato acquistato da "....." senza indicazione del regime patrimoniale

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 il seguente pignoramento:

TRASCRIZIONE N° 13021 del 24-11-2023 – PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 2121 del 25/10/2023

A FAVORE: PRISMA SPV S.R.L. - sede a Roma (RM) - C.F. (05028250263)

CONTRO:

BENE: Abitazione al PT-1 in Corridonia, via Pier Francesco Costanti n. 11 - Fg.42 p.la 623 sub.2 di cat.A/3

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 Corridonia (MC), 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

Terratetto unifamiliare – via Luigi Lanzi – Centro storico di Corridonia (MC) - € 95.000,00



Locali: > 5
Cucina: Abitabile
Stato: Da ristrutturare

Bagni: 2
Disponibilità: libero
Terrazzo: Sì

Superficie: 270 m²
Totale piani: 3

COMPARATIVO 2

Terratetto unifamiliare – via Maria De Reja – Centro storico di Corridonia (MC) - € 70.000,00



Locali: 3

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 3

Bagni: 1

Disponibilità: libero

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 60 m²

Piano: Piano terra

Balcone: Sì

COMPARATIVO 3

Abitazione – via Trincea delle Frasche – Centro storico di Corridonia (MC) - € 50.000,00



Locali: 2

Disponibilità: libero

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Piano: 2

Superficie: 80 m²

Totale piani: 2

DATI METRICI DEI BENI DI:
 Abitazione PT e P1 (Fg.42 - p.IIIa 623 sub.2 – di totali mq. 87,00 (superficie catastale 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	Via Lanzi	Via De Reja	Via Trincea	Via Costanti	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	200	150	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	95.000,00	70.000,00	50.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	2	1	2	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	11,80%	11,80%	11,80%	-----	%
Prezzo adottato	83.790,00	61.740,00	44.100,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	270,00	60,00	80,00	87,00	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					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	3	2	2	1	n.
Servizi igienici	2	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>	2	4	3	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-0,50%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
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)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	35
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	10,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	270,00	Prezzo marginale	€ 310,33	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	60,00	Prezzo marginale	€ 1.029,00	Prezzo marginale assunto : € 310,33
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	80,00	Prezzo marginale	€ 551,25	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	87,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	34,91	25,73	18,38
Superficie principale/ragguagliata (*)	310,33	310,33	310,33
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	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	3.214,29	3.214,29	3.214,29
Livello di piano	1.642,94	1.210,59	864,71
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	4.189,50	3.087,00	2.205,00
Qualità	8.379,00	6.174,00	4.410,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	83.790,00	61.740,00	44.100,00
Data	-69,83	-25,73	-36,75
Superficie principale/ragguagliata (*)	-56.791,00	8.379,00	2.172,33
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	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	-3.214,29	0,00	-3.214,29
Livello di piano	-3.285,88	-1.210,59	-864,71
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	50.000,00	0,00	25.000,00
Zona	-4.189,50	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	66.239,51	68.882,69	67.156,59

Prezzo corretto medio (€.)	67.426,00 arrotondato ad Euro 67.000,00
-----------------------------------	--

<i>Errore medio % sui prezzi corretti - (divergenza % assoluta)</i>	3,99%	<i>Errore < 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 €. 67.000,00

LOTTO UNICO - Euro..... 67.000,00 (Sessantasettemila/00)

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 al **Foglio 42** con la **p.IIIa 623 sub.2** rientra nella classe energetica "**F**"

CODICE IDENTIFICATIVO APE: 20250224-043015-56120 (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); né il valutatore né 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 14 pagine (*quattordici pagine*), di aver esattamente adempiuto all'incarico ricevuto e si rimane a completa disposizione per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Macerata li, 24 Febbraio 2025



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