

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.65-2023 di R.G.

Promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.** - Contro: **AGENZIA DEL DEMANIO DELLO STATO**

Giudice: Dott. **ENRICO PANNAGGI**



■ **DESCRIZIONE:**

Perizia di stima per la ricerca del più probabile valore di mercato di immobile costituito da abitazione sita nel Comune di San Severino Marche (MC)

Beni di proprietà di: **Demanio dello Stato** con sede in Roma (RM)

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Istanza di vendita promossa da **CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.**, rappresentata e difesa, in forza di procura alle liti, dall'Avv. Renato Perticarari – con studio in Macerata (MC)

Posta elettronica certificata accreditata presso il ministero: adriano.carassai@geopec.it



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

Valutatore certificato in base alla norma UNI 11558:2014 da Inarcheck ai sensi della norma
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

Numero di certificato: JCK/SC001 VIMCA/0321-2019
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il Giudice delegato, Dott. PANNAGGI ENRICO, con comunicazione PEC del 22-02-2024, 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°65-2023 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 15/07/2024.

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 è 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)

I beni da sottoporre a stima sono composti da **porzione di fabbricato urbano composto da abitazione al piano 2° con locali accessori indiretti al piano terra e seminterrato**, sita nel comune di **San Severino Marche (MC)**, in **via San Paolo n. 1** e, più precisamente:



Valutatore certificato in base alla norma UNI 11558:2014 da Inarcheck ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

Numero di certificato: JCK/SC001-VIMCA/0321-2019
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
riproduzione o pubblicazione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 – Porzione di immobile e composto da abitazione al piano secondo con locale accessori indiretti posti in parte al piano terra ed in parte al piano seminterrato: I beni oggetto di stima sono posti nel centro abitato

di san Severino Marche, a ridosso del lato ovest centro storico (fuori porta Romana), in via San Paolo n.1.

L'abitazione oggetto di stima è posizionata al piano secondo, di un fabbricato di più ampie dimensioni, elevato per tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Strutturalmente il fabbricato è costituito da muratura portante e pietra, solaio in legno con mandato di pianelle, solaio di copertura in legno e manto di rifinitura in coppi.

Pareti esterne in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in pietra a vista, infissi esterni di porte e finestre in legno con oscuramento dell'abitazione con persiane.

Il fabbricato è di tipo isolato, liberto su tutti e quattro i lati di cui, due di essi sono confinanti con vie pubbliche.

Portone di accesso condominiale in legno, e portone di accesso ai locali del piano terra anch'essi in legno.

- **Abitazione sub.2:** L'unità immobiliare oggetto di stima è così composta:

- Piano secondo: abitazione dotata di ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, 3 stanze, disimpegno, ripostiglio e bagno oltre un piccolo balcone sul lato sud

L'abitazione, allo stato attuale, è in pessimo stato di manutenzione in quanto è stata lesiona nata dagli eventi sismici del 2016 e seguenti, è disabitata da parecchio tempo ed, attualmente, sono state esperite tutte le pratiche per la ricostruzione, emesso decreto per i lavori – con relativo importo assegnato – con inizio lavori a breve.

Le rifiniture, come meglio evidenziate nell'allegata documentazione fotografica, sono mediocri, con pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, finestre in legno, oscuramento con persiane, pavimenti di vario tipo e forma, bagno con pavimento e pareti rivestite in piastrelle e sanitari in vetrochina.

Il locale al piano terra è composto da un ampio locale dotato di porta carrabile su via San Paolo, da tre finestre sul lato est e da una porta secondaria di accesso sul lato sud .

Le rifiniture interne sono scadenti sono riferibili agli anni 60 ed evidenziano diffusi segni di umidità

Il locale al piano seminterrato è, anch'esso, composto da un ampio locale a cui si accede da una piccola porta posta sul lato sud ed da una scala estera dalla superiore via pubblica.

Le rifiniture interne sono scadenti sono riferibili agli anni 60 ed evidenziano diffusi segni di umidità

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 SAN SEVERINO MARCHE (MC) – VIA SAN PAOLO N. 1

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto Fabbricati, Comune di San Severino Marche (MC), in via "San Paolo n.1" come appresso descritto:

CATASTO FABBRICATI Comune di					SAN SEVERINO MARCHE – Via San Paolo n. 1				
Ditta - Proprietà		DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma (RM) – C.F. 97905320582 - proprietario							
Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	164	68	2	A/3	2	PT-2-S1	9,0 vani.	159,0 mq.	488,05

CONFINI

La particella **154 sub.8**, confina a :

Nord con: *Via San Paolo e ingresso comune* - **Sud** con: *P.lla 230*
Est con: *Via San Pacifico Divini* - **Ovest** con: *Migliorelli Adalgisa*

TITOLARIETA' 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 del “**Demanio dello Stato**” è la seguente:

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 7555 DEL 29-06-2022 - (Reg. Gen. n° 10284) ATTO GIUDIZIARIO - DEVOLUZIONE DI EREDITA' ALLO STATO . Atto del Tribunale di Macerata in data 26-04-2022 repertorio 194 con il quale viene trasferita, al **Demanio dello Stato** la quota intera dei beni del signor [] deceduto in data 12-06-2008, composta da una abitazione in San Severino Marche censita al Fg.164, p.lla 68 sub.2

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 12152 DEL 25-10-2022 - (Reg. Gen. n° 16711) ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI DEVOLUZIONE BENI A FAVORE DELLO STATO. Atto del Tribunale di Macerata in data 26-04-2022 repertorio 194/2008 con il quale viene trasferita, al **Demanio dello Stato** la quota intera della proprietà dei beni del signor [] composta da una abitazione in San Severino Marche censita al Fg.164, p.lla 68 sub.2

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 8615 DEL 09-10-2003 - (Reg. Gen. n° 13774) COMPRAVENDITA Atto Notaio Sciapichetti Benedetto di San Severino Marche (MC) del 06/10/2003, repertorio 72797/14587, con il quale il signor [] la quota intera della piena proprietà su abitazione in San Severino censito al Catasto Fabbricato di detto comune al Fg.164 p.lla 68 sub.

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 8614 DEL 09-10-2003 - (Reg. Gen. n° 13773) COMPRAVENDITA Atto Notaio Sciapichetti Benedetto di San Severino Marche (MC) del 06/10/2003, repertorio 72797/14587, con il quale la signora [] la quota intera della piena proprietà su abitazione in San Severino censito al Catasto Fabbricato di detto comune al Fg.164 p.lla 68 sub. 2

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 36860 DEL 29-04-1958 - (Reg. Gen. n° 2036) COMPRAVENDITA Atto Notaio Eusebi Francesco di Cingoli del 28/04/1958, repertorio 265/470, con il quale il signor [] la quota intera della piena proprietà su abitazione in San Severino censito al Catasto Fabbricato di detto comune al Fg.164 p.lla 68 sub. 2

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 della piena proprietà** del **DEMANIO DELLO STATO**



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 al **“Demanio dello Stato”** è **conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio 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° 3249 del 09-10-2003 – (Reg. Gen. n.13775) IPOTECA VOLONTARIA di Euro 290.000,00

Capitale Euro 145.000,00 – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

A FAVORE: BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO – SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.

Con sede in Arezzo (AR) - C.F. (00367210515)

CONTRO: DURATA: anni 20

BENE: Immobile in San Severino Marche (MC) censito al catasto fabbricati al Fg. 164, particella 68 sub.2

ISCRIZIONE N° 569 del 13-02-2007 – (Reg. Gen. n. 2749) IPOTECA LEGALE – D.P.R. 602/73 ART.77

del 22/01/2007 per la somma totale di Euro 116.379,16 - Capitale Euro 58.189,58

A FAVORE: MARCHERISCOSSIONI SPA - Con sede in Macerata (MC) - C.F. (02151590425)

CONTRO:

BENE: Immobile in San Severino Marche (MC) censito al catasto fabbricati al Fg. 164, particella 68 sub.2

ISCRIZIONE N° 3686 del 17-08-2007 – (Reg. Gen. n. 14495) IPOTECA LEGALE – D.P.R. 602/73 ART.77

del 13/08/2007 per la somma totale di Euro 88.879,88 - Capitale Euro 44.439,94

A FAVORE: EQUITALIA MARCHE DUE SPA - Con sede in Macerata (MC) - C.F. (02151590425)

CONTRO:

BENE: Immobile in San Severino Marche (MC) censito al catasto fabbricati al Fg. 164, particella 68 sub.2

ISCRIZIONE N° 1401 del 01-04-2008 – (Reg. Gen. n.5748) IPOTECA GIUDIZIALE di Euro 108.911,55

Capitale Euro 108.911,55 – Derivante da Decreto Ingiuntivo

A FAVORE: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA - Con sede in Jesi (AN) - C.F. (00078240421)

CONTRO:

BENE: Immobile di proprietà di sito in San Severino Marche (MC) censito al catasto fabbricati al Fg. 164, particella 68 sub.2

ISCRIZIONE N° 2951 del 17-07-2008 – (Reg. Gen. n.11685) IPOTECA IN SEPARAZIONE DI BENI NEL CASO DI DEFUNTO ED EREDE – Per la somma di Euro 45.000,00 Capitale Euro 43.645,01

A FAVORE: NUOVA ALCO S.R.L. - Con sede in San Severino Marche (MC) - C.F. (01374760435)

CONTRO:

BENE: Immobile sito in San Severino Marche (MC) censito al catasto fabbricati al Fg. 164, particella 68 sub.2

ISCRIZIONE N° 4704 del 29-12-2008 – (Reg. Gen. n. 20122) IPOTECA LEGALE – D.P.R. 602/73 ART.77

del 26/11/2008 per la somma totale di Euro 86.430,88 - Capitale Euro 43.215,44

A FAVORE: EQUITALIA MARCHE SPA - Con sede in Ancona (AN) - C.F. (01119160420)

CONTRO:

BENE: Immobile in San Severino Marche (MC) censito al catasto fabbricati al Fg. 164, particella 68 sub.2

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 13-03-2024 è stata inviata, al Comune di San Severino Marche, la richiesta di accesso agli atti ed in data 27-05-2024 il comune invitava, il C.T.U., all'accesso presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale per la consultazione delle pratiche edilizie e - il tutto - come di seguito si esplicita:

Fabbricato originario già esistente in epoca anteriore al 1964

Successivamente per il fabbricato in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

Prot.gen. 1979/2199 arrivata 15.02.1979 - rilasciato atto - Domanda Ed.: 1979/305

Posizione/Edif.: 164/68

atto 2199 del 19/03/1979 - lavori: riapertura di una porta nel fabbricato

ditta:

Prot.gen. 1985/12650 arrivata 05.07.1985 - rilasciato atto - Domanda Ed.: 1985/289

Posizione/Edif.: 164/68

concessione 12650 del 13/07/1985 - lavori installazione di due persiane nelle finestre del fabbricato

ditta:

Prot. gen. 1995/5616 arrivata il 27.03.1995 - chiusa - archiviata per fine iter - Domanda Ed.: 1995/509

Posizione/Edif.: 164/68

Lavori: manutenzione straordinaria tetto ed intonacatura pareti esterne del fabbricato

ditta:

Prot. gen. 1999/2155 arrivata il 29.01.1999 - rilasciato atto - Domanda Ed.: 1999/449

Posizione/Edif.: 164/68

concessione 53/99 del 02/03/1999 - lavori copertura di terrazzo mediante esecuzione del tetto a sbalzo sul proseguo di quello del bagno esterno nel fabbricato

ditta:

Prot. gen. 2022/34579 del 26.10.2022 arrivata il 26.10.2022 - resp. procedimento: BM giacenza: MA

stato: Inviata Conformità USR - in attesa inizio lavori

oggetto prot.: Pratica DOMUS n. 490.40.10/2022/USR/5628 - Richiesta di contributo per edifici residenziali con riferimento all'Ordinanza Commissariale n. 19 del 07/04/2017 e s.m.i. -

Domanda Ed.: 2022/626 - Posizione/Edif.: 164/68

atto 66 del 15/03/2023 - lavori: riparazione con miglioramento sismico ai sensi del D.L. 189/2016 (Pratica DOMUS n. 490.40.10/2022/USR/5628) su edificio di civile abitazione gravemente danneggiato dal sisma 2016, ricadente in zona residenziale di completamento B0-R2 del vigente PRG

ditta:

Prot. gen. 2023/5972 arrivata il 22.02.2023 - prot. spec. 2023/86

oggetto prot.: integrazione documentale tramite GEDISI

ditta:

Il fabbricato sarà dotato di nuova agibilità alla fine dei lavori di miglioramento sismico e ristrutturazione.

Nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di San Severino Marche, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente individuato nella **“ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B0-R2”** di cui agli articoli n.29 e n. 25.1.2 La città consolidata (R2) delle N.T.A.



Valutatore certificato in base alla norma UNI 11558:2014 da Inarcheck ai sensi della norma
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

Numero di certificato: JCK/SC001 VIMCA/0321-2019
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 San Severino Marche, si è accertata la regolarità urbanistica così come trasmesso dalla stessa Amministrazione Comunale all'USR per l'erogazione del finanziamento per la ricostruzione post-sisma.

- La planimetria catastale attuale, invece, è difforme dallo stato attuale e dovrà essere ripresentata al Catasto contestualmente alla pratica di nuova agibilità a fine lavori di ricostruzione.

I costi per la regolarizzazione catastale sono inclusi nei finanziamenti erogati dall'USR.

Il fabbricato, nella sua interezza, è stato dichiarato **urbanisticamente conforme** direttamente dall'Amministrazione Comunale – Si allega **DECRETO ASSEGNAZIONE FINANZIAMENTO DA "USR"**, contratti con impresa e tabella con ripartizione somme ed accolti di spesa.

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 inagibile** a causa delle lesioni da eventi sismici di cui all'Ordinanza Commissariale n. 19 del 07/04/2017 e s.m.i.

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 il **"Demanio dello Stato"** è proprietario del bene **per la quota di 1/1 della piena proprietà**

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

Trattandosi di società **non vi è, quindi, regime di comunione legale con il coniuge.**

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, sono altresì presenti i seguenti pignoramenti:

TRASCRIZIONE N° 12127 del 16-12-2008 – PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 169/2007 del 19-09-2008

A FAVORE: CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA - con sede in Fabriano (AN) - C.F. (00077790426)

CONTRO:

BENE: Imn San Severino Marche (MC) censito al catasto fabbricati al Fg. 164, particella 68 sub.2



Valutatore certificato in base alla norma UNI 11558:2014 da Inarcheck ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

Numero di certificato: ICK/SC001 VIMCA/0321-2019
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONE N° 4680 del 28-04-2023 – PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 780 del 30-03-2023

A FAVORE: PURPLE SPV SRL - con sede in Conegliano veneto (TV) - C.F. (04846340265)

CONTRO: AGENZIA DEL DEMANIO – con sede in Roma (RM) – C.F. 06340981007

BENE: Immobile sito in San Severino Marche (MC) censito al catasto fabbricati al Fg. 164, particella 68 sub.2

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 San Severino Marche, per la zona di interesse, il mercato denota una forte staticità soprattutto per la zona in cui i beni sono ubicati e per la tipologia degli stessi.

Sono stati reperiti atti di compravendita, regolarmente trascritti, effettuati nelle immediate vicinanze del bene da stimare.

DATI METRICI DEI BENI DI: **DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma

a) Abitazione PT-2-S1 (Fg.164 - p.IIIa 68 sub.2) - mq. 159,00 (superficie ragguagliata al DPR 138/98 Allegato C)

RICERCA DEI COMPARABILI – SEGMENTO DI MERCATO PER ABITAZIONI

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: atto notaio Sciapichetti Benedetto del 31/12/2021 Rep.99093/29454

Descrizione: Abitazione cat.A/3 - Fg.164 p.IIIa 592 sub. 2 di mq. 92,00

Indirizzo: Abitazione in San Severino Marche – Via San Pacifico – costruzione anteriore al 1967

Superficie principale e secondarie: Magazzino Fg.164 p.IIIa 592 sub. 3 – di mq. 32

Prezzo/prezzo richiesto: Euro 49.000,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/03/2022

Fonte di informazione: atto notaio Sciapichetti Fabio del 31/03/2022 Rep.1139/831

Descrizione: Abitazione cat.A/3 - Fg.164 p.IIIa 606 sub. 41 di mq. 104,00

Indirizzo: Abitazione in San Severino Marche – Via del Vallato – costruzione del 1996

Superficie principale e secondarie: Garage Fg.164 p.IIIa 606 sub. 21 – di mq. 32

Prezzo/prezzo richiesto: Euro 153.000,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/06/2022

Fonte di informazione: atto notaio Alessandrini Calisti Alessandro del 28/06/2022 Rep.8582/6466

Descrizione: Abitazione cat.A/3 - Fg.164 p.IIIa 339 sub. 1 di mq. 94,00

Indirizzo: Abitazione in San Severino Marche – Via San Paolo – costruzione del 1977

Superficie principale e secondarie: Garage Fg.164 p.IIIa 339 sub. 7 – di mq. 14

Prezzo/prezzo richiesto: Euro 83.000,00

STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)**FABBRICATO RESIDENZIALE - FOGLIO 164 - P.LLA 68 SUB.2****Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via San Pacifico	Via del Vallato	Via San Paolo	Via Boldrini	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	400	100	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	49.000,00	153.000,00	83.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	24	24	24	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	49.000,00	153.000,00	83.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	92,00	104,00	94,00	159,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	32,00				mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa		32,00	14,00		mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	1	1	2	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	3	4	3	4	n.
1=adatto, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-4	1	1	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,00%				
Coefficienti di ragguaglio superfici					
balconi					
terrazze					
logge					
cantina	0,25				
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 (€.)	8.000,00			
	vetustà dei servizi igienici (anni)	35			
	vita utile di un servizio igienico (anni)	35			
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	69.643,00			
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%				
Qualità - saggio di incremento (%)	10,00%				
Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	100,00	Prezzo marginale	€ 490,00	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	120,00	Prezzo marginale	€ 1.275,00	Prezzo marg
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	101,00	Prezzo marginale	€ 821,78	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	159,00			



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	40,83	127,50	69,17
Superficie principale/ragguagliata (*)	490,00	490,00	490,00
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	122,50	122,50	122,50
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	245,00	245,00	245,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	980,00	3.060,00	1.660,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	69.643,00	69.643,00	69.643,00
Zona	2.450,00	7.650,00	4.150,00
Qualità	4.900,00	15.300,00	8.300,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	49.000,00	153.000,00	83.000,00
Data	-980,00	-3.060,00	-1.660,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	32.830,00	26.950,00	31.850,00
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	-3.920,00	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	-7.840,00	-3.430,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.980,00	3.060,00	1.660,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	69.643,00	0,00	69.643,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	19.600,00	-15.300,00	-8.300,00
Prezzo corretto (€.)	168.133,00	156.810,00	172.763,00

Prezzo corretto medio (€.)	165.902,00 ,00 arrotondato ad Euro 166.000,00
-----------------------------------	--

Errore medio % sui prezzi corretti - (divergenza % assoluta)	10,17%	Errore < 15% accettabile
---	---------------	------------------------------------

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 €. 166.000,00

Il valore tiene in considerazione le somme in acconto di cui, una già determinata ed altre che posso scaturire dai lavori di ricostruzione.

LOTTO UNICO - Euro..... 166.000,00 (centosessantaseimila/00)



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

E' stato redatto l'Attestato della Prestazione Energetica "A.P.E". per l'abitazione e, la stessa, rientra nella classe energetica "F" – Certificato n. 20240710-043047-27501 (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 13 pagine (tredici pagine), di aver esattamente adempiuto all'incarico ricevuto e si rimane a completa disposizione per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Macerata li, 12 Luglio 2024



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