TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. N. 57/2015 Es. Imm.

Creditore: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Debitore: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

ALLEGATO 7
ELABORATO PERITALE
conforme alla direttiva G.U. n. 47 del 25.2.2008

Esperto Estimatore

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

R.G. N. 57/2015 Es. Imm.

Creditore: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Debitore: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

ELABORATO PERITALE

Dell'Esperto Estimatore xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), con studio in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, via xxxxxxxxxxxxx x.

Il G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi con provvedimento del 19/07/2021 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto formulando i quesiti ivi contenuti.

RISPOSTA AI QUESITI

Esaminati gli atti della procedura, il sottoscritto:

- eseguiva gli accessi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate competente e presso gli uffici Comunali al fine di accertare, verificare e richiedere tutta la documentazione necessaria non rinvenuta e/o mancante;
- accedeva agli atti depositati all'ufficio urbanistica del Comune di Montegranaro;
- provvedeva al sopralluogo del bene.

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Il sottoscritto in merito all'accertamento preliminare ne segnalava le risultanze con nota del 19/03/2022 alla quale si rimanda.

RISPOSTA AI QUESITI

(….) provveda l'esperto:

1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

A) Appezzamento di terreno prevalentemente edificabile sito nel comune di Montagranaro in zona Santa Maria di Mq 1536 censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1811**, qualità Semina Arbor, Classe 3, Reddito dominicale Euro 6,35, Reddito Catastale Euro 8,33.

L'immobile confina a Nord Est con la particella 1812, a sud/est con la strada vicinale "sopra rio dell'inferno", a sud Ovest con la particella 1270 e a Nord Ovest con le particelle 731, 837 e 1273.

B) Appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Montagranaro in zona Santa Maria di Mq 1000 censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1812**, qualità seminativo arborato, Classe 3, Reddito dominicale Euro 4,13, Reddito agrario Euro 5,42.
L'immobile confina a Nord Est con la particella 1813, a sud/est con la strada vicinale "sopra rio dell'inferno", a sud Ovest con la particella 1811 e a Nord Ovest con la particella 1273.

C) Appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Montagranaro in zona Santa Maria di Mq 1000 censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1813**, qualità seminativo arborato, Classe 3, Reddito dominicale Euro 4,13, Reddito agrario Euro 5,42.
L'immobile confina a Nord Est con la particella 1814, a sud/est con la strada vicinale "sopra rio dell'inferno", a sud Ovest con la particella 1812 e a Nord Ovest con le particelle 1273 e 959.

D) Appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Montagranaro in zona Santa Maria di Mq 1200 censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1814**, qualità seminativo arborato, Classe 3, Reddito dominicale Euro 4,96, Reddito agrario Euro 6,51.
L'immobile confina a Nord Est con le particelle 1089, 1091, 1815, a sud/est con la strada vicinale "sopra rio dell'inferno", a sud Ovest con la particella1813, a Nord Ovest con le particelle 959 e 969.

E) Appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Montagranaro in zona Santa Maria di Mq 1000 censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1815**, qualità seminativo arborato, Classe 3, Reddito dominicale Euro 4,13, Reddito agrario Euro 5,42.
L'immobile confina a Nord Est con le particelle 1607 e 1611 , a sud/est con la strada vicinale "sopra rio dell'inferno", a sud Ovest con la 1814, a Nord Ovest con le particelle 1091, 964 e 969.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni, del mercato immobiliare locale, della loro attuale consistenza e destinazione, ma soprattutto della presenza di vincoli, di linee aeree e di sottoservizi che limitano il pieno sfruttamento delle potenzialità edificatorie delle particelle e che di fatto impongono di posizionare l'area di sedime dei fabbricati nelle porzioni pianeggianti e a debita distanza dall'elettrodotto, lo scrivente NON ritiene opportuna la suddivisione in più lotti dei beni pignorati.

2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

LOTTO UNICO
Terreno edificabile sito nel comune di Montagranaro in zona Santa Maria di complessivi Mq 5736.
L'immobile si trova sul versante sud del rilievo sul quale è posizionato il centro storico di Montegranaro, distante circa 600 mt.
Nel raggio di 500 mt (5 minuti a piedi) sono presenti scuole, luoghi di ristoro, banche, un presidio ospedaliero, centri commerciali/negozi di quartiere, luoghi di culto, luoghi di svago e cultura, parchi all'aperto.
Confina a sud Est con la strada vicinale "*sopra rio dell'inferno*" dalla quale è presente un accesso diretto all'area. Secondo le previsioni del PRG approvato gli immobili ricadono per la maggior parte in zona edificabile B.1 (residenziale di completamento), in parte in zona a "verde privato" (per circa 180 mq).
L'indice di fabbricabilità fondiario If è pari a 1,5 mc/mq. L'esposizione è a Sud. La forma è abbastanza regolare, salvo la porzione frastagliata a nord-est, ed ha un'estensione complessiva di 5736 mq. Le particelle sono in parte caratterizzate da una pendenza maggiore del 30%, pertanto è parzialmente perimetrata all'interno dell'area "*tutela dei versanti*" (art. 21 NTA del PRG) nella quale è vietato ogni intervento edilizio: questo limita il pieno e libero sfruttamento dell'area e la scelta dell'area di sedime dei fabbricati (salvo riperimetrazione dell'area e variante al PRG). In particolare la particella 1815 è quasi completamente perimetrata all'interno delle aree di tutela dei versanti. Gli immobili inoltre sono interessati dal passaggio di una linea elettrica aerea e da sottoservizi (acque nere e/o acque chiare). Per quanto osservato e relazionato pertanto, per un completo sfruttamento delle potenzialità edificatorie dell'area, è conveniente formare un unico lotto comprendente tutti gli immobili.
Infine si sottolinea che l'area è interessata da un movimento franoso identificato dal PAI con Rischio R1 e Pericolosità P1: l'edificazione è consentita previa verifica tecnica di compatibilità al PAI. Dalla lettura della relazione geologica appositamente redatta dal dott. xxxxxxxxxxx (Allegato 11) si evince che i fabbricati dovranno essere realizzati su fondazioni profonde (pali) da intestare sul substrato rinvenibile ad una profondità di 14-16 m dall'attuale piano di campagna.

La vendita immobiliare è soggetta ad I.V.A.

3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

n.a.

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

n.a.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Si allega CDU (allegato 3).

6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

A) APPEZZAMENTO DI TERRENO: L'immobile è censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1811**, qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Reddito dominicale Euro 6,35, Reddito Catastale Euro 8,33.

B) APPEZZAMENTO DI TERRENO: L'immobile è censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1812**, qualità seminativo arborato, Classe 3, Reddito dominicale Euro 4,13, Reddito agrario Euro 5,42.

C) APPEZZAMENTO DI TERRENO: L'immobile è censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1813**, qualità seminativo arborato, Classe 3, Reddito dominicale Euro 4,13, Reddito agrario Euro 5,42.

D) APPEZZAMENTO DI TERRENO: L'immobile è censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1814**, qualità seminativo arborato, Classe 3, Reddito dominicale Euro 4,96, Reddito agrario Euro 6,51.

E) APPEZZAMENTO DI TERRENO: L'immobile è censito al catasto dei terreni del comune di Montegranaro con i seguenti dati: Foglio 22, **Particella 1815**, qualità seminativo arborato, Classe 3, Reddito dominicale Euro 4,13, Reddito agrario Euro 5,42.

I dati sono corrispondenti ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

All'atto della notifica del pignoramento (datata 23/03/2015) gli esecutati risultavano pieni proprietari in forza all'atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx di

Morrovalle del 16/06/2005 rep. 28515/6133 trascritto c/o Fermo il 13/07/2005 al 3785 Reg part.

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

TRASCRIZIONI, VINCOLI, SERVITU'
Si rimanda al certificato notarile agli atti.

VINCOLI ED ONERI DI ALTRA NATURA
Dalle risultanze delle ricerche effettuate non sussistono sul bene oneri di altra natura.

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

RAPPORTO ESTIMATIVO

Ubicazione e contesto urbanistico
I lotti si trovano sul versante sud della rilievo sul quale è posizionato il centro storico di Montegranaro, distante circa 600 mt. L'area è posizionata ai margini dell'abitato, nei pressi della Chiesa "*Santa Maria Madre della Chiesa*" e nel raggio di 500 mt (5 minuti a piedi) sono presenti i principali servizi di quartiere: scuole, luoghi di ristoro, banche, presidio ospedaliero, centri commerciali/negozi di quartiere, luoghi di culto, luoghi di svago e cultura e parchi all'aperto.
L'area è solo in parte pianeggiante, di forma piuttosto regolare, accessibile a valle dalla strada vicinale "*sopra rio dell'inferno*"

Destinazione urbanistica – Previsioni del PRG – Potenzialità edificatoria
Il PRG vigente include le particelle quasi completamente all'interno della "*Zona B1 – Zone Residenziali di Completamento di nuovo inserimento*" (Art. 39 delle NTA del PRG) nelle quali l'intervento edilizio è concesso tramite "intervento diretto" osservando le seguenti norme:

DESTINAZIONE D'USO : Residenziale

Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: Non superiore a 1,50 mc per mq di superficie

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 500 metri quadrati

ALTEZZE : Non superiori a 10,50 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni
DISTACCO FRA EDIFICI: E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso ad 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.
DISTACCO DAI CONFINI: E' prevista una distanza non inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 5,00
DISTANZA DALLE STRADE :
E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 5,00 previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada.

L'area ricade parzialmente all'interno del "*Verde privato*" (art. 35 NTA del PRG) .

Gli immobili sono altresì soggetti ai seguenti ambiti di tutela:
- (PARZIALE) Tutela dei versanti (Art. 21 delle NTA del PRG)
- (TOTALE) Unità di paesaggio di elevato valore (Art. 58 delle NTA del PRG)

In particolare nell'area rientrante all'interno della tutela dei versanti è vietato ogni intervento edilizio.
Infine, per effetto del PAI, si sottolinea che l'intera area ricade all'interno del movimento gravitativo F-19-00117 R1-P1: l'edificazione è consentita previa verifica tecnica di compatibilità al PAI. Dalla lettura della relazione geologica appositamente redatta dal dott. xxxxxxxxx si evince che i fabbricati dovranno essere realizzati su fondazioni profonde (pali) da intestare sul substrato rinvenibile ad una profondità di 14-16 m dall'attuale piano di campagna.

A -VALORE VENALE DELL'AREA – GIUDIZIO DI STIMA

Ai fini della valutazione dell'area, il sottoscritto ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di recenti compravendite di immobili simili appartenenti al medesimo segmento di mercato sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "*Market Comparison Approch*" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso.
Si ritiene opportuno pertanto effettuare la valutazione con il metodo del "*più probabile valore di trasformazione*" che prevede la determinazione del valore venale dell'immobile, corrispondente alla differenza tra il più probabile valore venale dell'immobile trasformato e il più probabile valore di costo di trasformazione.
La stima viene effettuata con metodo sintetico.
Il procedimento viene di seguito sintetizzato:

$Va = [Vm – (K+P)]/q^n$

Va = valore attuale del bene (dell'area edificabile)
Vm = valore di mercato dell'immobile trasformato
K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa ecc...
P=Profitto per l'attuazione del progetto
$1/q^n$= fattore di attualizzazione

A 1 -Valore di trasformazione - area edificabile

a. PREZZO MARGINALE – APPARTAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- Dall'analisi di mercato effettuata nella zona, si evince che il prezzo medio richiesto per appartamenti negli stabili di nuova costruzione è variabile tra 1.200 e 2.100 euro/mq con una media di circa 1.500 euro/mq. I valori più bassi sono riferiti a immobili di nuova realizzazione ormai datati e invenduti, mentre i valori più alti, con una media di 1.800 euro/mq sono riferiti ad immobili di recente realizzazione, con dotazioni impiantistiche e prestazioni richieste dall'attuale normativa.

  Allargando la ricerca al segmento di mercato degli appartamenti "*ristrutturati*", il prezzo medio richiesto è pari all'incirca a 1.100 euro/mq.

- Dall'indagine di mercato effettuata presso gli operatori economici di zona si evince un prezzo medio di vendita degli appartamenti in condomini di nuova costruzione per un taglio di 80-100 mq lordi pari a 1.500-1.900 euro/mq.

- I valori OMI nella zona B1 (Centrale/Centro storico e dintorni) per le abitazioni civili in stato "ottimo" sono compresi tra 1.050 e 1.400 euro/mq.

Considerato quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare per una costruzione di qualità un prezzo marginale di 1.800 euro/mq.

PREZZO MARGINALE= 1.800 euro/mq

b. COSTO MARGINALE DI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE

Dalle indagini svolte presso imprese di costruzione si ritiene congruo un costo di costruzione pari a 1.600,00 euro/mq (valutate sulla SUL) comprensive di spese per le sistemazioni delle superfici condominiali, utile normale dell'impresa esecutrice e spese generali, a cui vanno aggiunti gli oneri professionali (legali, di progettazione e direzione dei lavori), il contributo sul costo di costruzione, gli interessi passivi, imposte e tasse, stimabili complessivamente nel 20% del costo di costruzione, per un totale di **1.920,00** euro/mq di SUL.
Le spese per la costruzione aggiuntiva dei garage ai piani interrati si assumono pari a 600,00 euro/mq a cui vanno aggiunti tutti gli oneri sopra richiamati per un totale di **720,00 euro/mq**.

c. CALCOLO DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI – VALORE DI TRASFORMAZIONE

Applicando i prezzi ed i costi marginali alle rispettive superfici, è possibile ricavare il valore di mercato dell'edificio ed i costi dell'intervento. Seguono tabelle esplicative.
Nella tab. 1 si riporta il calcolo del costo di trasformazione K che ammonta complessivamente a **5,809 Mln €.** L'incidenza sulla SUL è pari a 2.161 €/mq.

LOTTO UNICO				Costi marginali	TOT
Superficie Immobili	5736	*mq*			
Sf _Residenza di Completamento B1	5556	*mq*			
_Verde Privato	180	*mq*			
Indice di fabbricabilità fondiaria su B1	1,5	*mc/mq*			
Volume edificabile	8334	*mc*			
SUL realizzabile	2688	*mq*		€ 1 920,00	€ 5 161 703,23
Locali interrati	900	*mq*		€ 720,00	€ 648 000,00
				COSTO TOTALE DI TRASFORMAZIONE K=	**€ 5 809 703,23**
				Incidenza del costo complessivo di trasformazione k /SUL	*€ 2 161,04*

Tab. 1) – Calcolo del costo di trasformazione dell'area

Si ipotizza la realizzazione di 3 palazzine di 3 piani di circa 300 mq a piano, interrati per garage, aree scoperte per parcheggi privati, per un totale di 33 appartamenti aventi un taglio medio di circa 80 mq. Applicando i prezzi marginali alle superfici commerciali realizzabili si calcola il valore complessivo degli immobili costituenti il comparto (ricavi) a valle della trasformazione: il totale ammonta a 7,104 Mln€. Il prezzo medio di un appartamento di 81,5 mq lordi oltre soffitta, balconi, box auto e posto auto riservato è pari a 215.292 euro, in linea con i prezzi di mercato.

Ipotesi d'intervento	
Piani	3
Palazzine	3
Numero medio di appart. Per piano	3,7
SUL/piano/palazzina	298,7
Numero complessivo appartamenti	33
Taglio medio appartamenti	81,5

Tab. 2) – Ipotesi d'intervento

RICAVI			*RC*	*Sup. Comm.le*	*Pr Marg.*	*TOT*	*valore app. medio*
SUL	*mq*	2688,4	1	2688		€ 4 839 096,77	€ 146 639,30
Balconi/terrazze	*mq*	806,5	0,5	403		€ 725 864,52	€ 21 995,89
Soffitte	*mq*	448,1	0,35	157	€ 1 800,00	€ 282 280,65	€ 8 553,96
Locali interrati e/o locali coperti (Garage/Box)	*mq*	900	0,5	450		€ 810 000,00	€ 24 545,45
Giardini privati	*mq*	1569	0,1	156,9		€ 282 420,00	€ 8 558,18
Posti auto	*n°*	33			€ 5 000,00	€ 165 000,00	€ 5 000,00
				3405,367742		**€ 7 104 661,94**	**€ 215 292,79**

Tab. 3) – Calcolo dei ricavi

Come sopra anticipato, sottraendo al valore di mercato dell'immobile trasformato (*Vm*) il costo di trasformazione (K) ed il profitto del promotore dell'intervento (7% del valore dell'intervento), si ottiene il valore complessivo degli immobili oggetto di valutazione, pari a 797.632,37 € (valore da attualizzare). Ipotizzando sei anni per la realizzazione dell'intervento, con una media di cinque anni per gli incassi e applicando un saggio di attualizzazione pari al 4% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) dimezzato al 2% per tener conto dell'aumento dei prezzi delle abitazioni nel tempo, si ottiene il valore attualizzato pari a 725.120,34 € (corrispondente a circa il 10% del valore di mercato Vm finale del bene trasformato).

AREA EDIFICABILE			*incidenza %*
valore di mercato finale Vm=	€	7 104 661,94	100%
costo di trasformazione K=	€	5 809 703,23	82%
Va+P=Vm-k=	€	1 294 958,71	
P (profitto del promotore)=7% Vm =	€	497 326,34	7%
Va=Vm-(K+P)=	€	797 632,37	11%

Tab. 4) – Calcolo del valore complessivo dell'aera

$V_{attualizzato}$=Va/q^n= 725.120,34 euro

Il prezzo marginale dell'area è pari a circa 126 €/mq.

<u>RIDUZIONI</u>

Si applica una riduzione del 20% circa per la presenza di ampie porzioni di terreno con pendenza maggiore del 30% (ricadenti nelle aree di tutela dei versanti), per la presenza della linea elettrica (e quindi per la difficoltà di organizzare un layout funzionale per l'edificazione degli edifici) nonché per il maggior costo delle opere derivanti dall'inquadramento del PAI .

Riduzione 1 = 145.120,34 euro

<u>MAGGIORAZIONI</u>

Non vi sono maggiorazioni.

<u>VALORE DI MERCATO</u>

Al valore di mercato si detraggono le riduzioni e si aggiungono le maggiorazioni, calcolando così il VALORE DI MERCATO dell'immobile.

VALORE DI MERCATO=
= Valore di mercato attualizzato - riduzioni + aggiunte=
= 725.120,34-145.120,34=
<u>580.000,00 euro</u>

Il prezzo marginale dell'area con le riduzioni applicate è pari a circa 101 €/mq.

<u>VALORE A BASE D'ASTA</u>

Al valore di mercato si applica infine una riduzione pari a circa il 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Riduzione 2 = 30.000,00 euro

VALORE A BASE D'ASTA =
= Valore di mercato – riduzione per assenza di vizi=
= 580.000,00 – 30.000,00=
<u>550.000,00 euro</u>

10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.*

Come già relazionato, la natura e le caratteristiche degli immobili non rendono vantaggiosa la divisione in più lotti.

11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; (…)*

Dagli accessi presso l'agenzia delle entrate di Fermo e Macerata non risultano contratti registrati.

12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Alla data di stesura della presente, il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

In allegato (allegati 4-5).

14) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

In allegato (allegato 8).

15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia*

dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

In allegato (allegato 7).

16) *ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.*
Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

In allegato (allegati 9 e 10).

Luogo e data
PORTO SAN GIORGIO 12/06/2022

L'esperto stimatore

(firma digitale)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Pag. 11

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Estratto del PRG e delle NTA del PRG di Montegranaro
4. Piantina degli immobili
5. Report fotografico
6. Allegati al rapporto estimativo: ricerche di mercato e documentazione comparabili
7. Perizia conforme alla direttiva G.U. n. 47 del 25.2.2008
8. Descrizione del lotto
9. Checklist
10. Foglio riassuntivo dei beni periziati – Manifesto d'asta –
11. Relazione geologica redatta dal Geol. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Pag. 12

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx