

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

R.G. N. 108/2014 Es. Imm.

Creditore:       XX

Debitore:        XX

**ELABORATO PERITALE**

*Esperto Estimatore*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX











- 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;*

#### TRASCRIZIONI, VINCOLI, SERVITU'

Si rimanda al certificato notarile agli atti.

#### VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il condominio non risulta costituito. Dalle risultanze delle ricerche effettuate non sussistono sul bene oneri di natura condominiale.

- 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

Il valore dei beni è stato ricavato mediante procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi.

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti .

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

La ricerca di “comparabili” compravenduti negli ultimi mesi nella zona non ha prodotto risultati apprezzabili, pertanto il prezzo marginale è stato calcolato facendo riferimento ai dati disponibili presso gli operatori di mercato locali.

| <b>SCHEDA UNITA' DI STIMA</b> |  |
|-------------------------------|--|
| Breve descrizione             | Appartamento di civile abitazione al PT e I di 4 vani, box e corte |
| Indirizzo                     | Contrada Ete 120 – Fermo   |
| Quartiere                     | Palazzina d'Ete  |
| Zona                          | Periferica   |
| Dato Catastale                | Fg. 84 -P.Ila 62 sub 8 – P.Ila 468 – P.Ila 466                     |

#### Analisi del segmento di mercato

Trattasi di appartamento di 4 vani utili di medie dimensioni appartenente ad un condominio. L'immobile è “usato”, per cui la forma di mercato è la “concorrenza monopolistica” con numerosi

compratori e venditori, libertà di uscita ed entrate conoscenza delle quantità scambiate. L'elevato grado di disomogeneità di prodotti li rende classificabili come beni sostituti.

Il valore del prezzo medio di mercato viene riferito a superficie esterna lorda SEL.

La fase del ciclo immobiliare è di *recessione/recupero* con un saggio nullo. Il livello degli scambi conseguente è *scarso*.

La dimensione tipica del segmento di mercato dell'usato è "*media*", con superfici di circa 150 mq, in genere con annesso garage e frustolo di terreno (corte). L'UDS (unità di stima) ha dimensione rientrante nella media di mercato.

Non è presente *filtering* immobiliare inteso come insieme di fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del segmento di mercato.

| <b>SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO</b>                   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b><u>Indicatore economico estimativo</u></b>       | <b><u>Ammontare</u></b>           |
| Zona - localizzazione                               | Periferica                        |
| Tipo di contratto                                   | Compravendita                     |
| Destinazione  | Residenziale                      |
| Tipologia immobiliare                               | Condominio                        |
| Tipologia edilizia                                  | Appartamento                      |
| Tipo di costruzione                                 | Usato (costruito da oltre 7 anni) |
| Tipologia costruzione                               | Mista                             |
| Rapporto SEL/SIL                                    | 1,35                              |
| Dimensione tipica del segmento di mercato           | Media                             |
| Filtering   | Assente                           |
| Forma di mercato                                    | Concorrenza monopolistica         |
| Venditori   | Privati                           |
| Acquirenti  | Privati                           |
| <b><u>Indici di mercato</u></b>                     |                                   |
| Fase del ciclo immobiliare                          | Recessione/recupero               |
| Saggio variazione annuale dei prezzi degli immobili | 0%                                |
| Livello degli scambi                                | scarso                            |
| Saggio di variazione del livello di piano           | 2%                                |
| Livello di Prezzo medio di mercato SEL (€/mq)       | 945                               |
| Livello di Prezzo medio di mercato SIL (€/mq)       | 1276                              |
| Prezzo medio del terreno (€/mq)                     | 100                               |
| <b><u>Rapporti mercantili:</u></b>                  |                                   |
| - balcone   | 0,25                              |
| - box auto  | 0,5                               |
| - Cantina/magazzino                                 | 0,4                               |
| - Terrazzo  | 0,3                               |
| - Posto auto  | 0,3                               |
| - Veranda   | 0,8                               |
| <b><u>Infrastrutture e servizi</u></b>              |                                   |



|   |    |
|---|----|
| Prossimità a strade di grande comunicazione | SI |
| Prossimità ad Autostrade                    | SI |
| Presenza di attività Commerciali            |    |
| Servita dai mezzi pubblici                  | SI |
| Presenza di strutture amministrative        |    |
| Presenza di strutture ricreative            |    |
| Presenza di strutture sanitarie             |    |
| Presenza di strutture scolastiche           |    |
| Presenza di strutture sportive              |    |

**DATO IMMOBILIARE  
TABELLA UNITA' DI STIMA**

| <b><u>CARATTERISTICHE</u></b> |               |
|-------------------------------|---------------|
| Data della stima:             | 01-2022       |
| Anno di costruzione:          | 1930          |
| Anno di ristrutturazione:     | 1975-<br>1998 |
| Livello di piano:             | 0             |
| Numero totale di piani:       | 4             |

Per le superfici ed i rapporti mercantili si fa riferimento a quanto rilevato e riportato nella seguente tabella. L'UDS ha una consistenza di **182,55 mq** commerciali SEL.

| <b><u>Caratteristiche quantitative</u></b> |                                |                                   |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| Critero di misurazione                     | SIL - Superficie interna Lorda |                                   |
| <b><i>Destinazione</i></b>                 | <b><i>Sup.</i></b>             | <b><i>Rapporto mercantile</i></b> |
| Principale                                 | <b>102</b>                     | 1                                 |
| - Rustico PT                               | <b>66</b>                      | 0,85                              |
| Balcone (mq)                               | <b>5,8</b>                     | 0,25                              |
| Terrazzo (mq)                              | <b>0</b>                       | 0,3                               |
| Cantina/magazzino (mq)                     | <b>0</b>                       | 0,4                               |
| Box auto (mq)                              | <b>46</b>                      | 0,5                               |
| Posto auto (mq)                            | <b>0</b>                       | 0,3                               |
| <b>SUPERFICIE COMM.LE SEL (mq)</b>         | <b>182,55</b>                  |                                   |
| Sup. sterna esclusiva                      | <b>98</b>                      | -----                             |
| Sup. sterna condominiale                   | ---                            | -----                             |
| Millesimi di proprietà                     | ---                            | -----                             |

| <b><u>Caratteristiche qualitative</u></b> |                          |                     |                       |                          |                        |                     |
|---|--------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|
|   | <b><i>valore (*)</i></b> | <b><i>Costo</i></b> | <b><i>vetustà</i></b> | <b><i>Vita utile</i></b> | <b><i>q. cond.</i></b> | <b><i>piani</i></b> |
| Stato manutentivo immobile                | 1                        | €/mq 150            | 24                    | -                        | -                      | -                   |
| Stato manutentivo edificio                | 1                        | € 3 000,00          | 30                    | 30                       | -                      | -                   |

|  |   |          |    |   |   |   |
|--|---|----------|----|---|---|---|
| Qualità finiture   | 2 | €/mq 250 | 30 | - | - | - |
| inquinamento acustico, ambientale ed elettromagnetico    | 2 |          |    |   |   |   |
| prospicenza dell'edificio e dell'immobile                | 2 |          |    |   |   |   |
| esposizione  | 2 |          |    |   |   |   |
| panoramicità   | 2 |          |    |   |   |   |
| luminosità   | 2 |          |    |   |   |   |
| funzionalità   | 2 |          |    |   |   |   |
| (*) 1 scarso/mediocre - 2 sufficiente - 3 discreto/buono |   |          |    |   |   |   |

L'immobile risulta LIBERO, non vi sono pertanto aggiunte/decurtazioni per lo stato d'occupazione.

## STIMA

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>VALORE DA STIMARE</b> | <b>VALORE DI MERCATO</b>          |
| <b>METODO DI STIMA</b>   | <b>SINTETICA PER COMPARAZIONE</b> |

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La stima dell'immobile è eseguita con il metodo di confronto di mercato sintetico utilizzando prezzi di mercato di immobili simili all'UDS che ricadono nello stesso segmento di mercato e verificando che anche gli altri indicatori economico-estimativi principali siano i medesimi (tipologia edilizia, destinazione, tipologia immobiliare).

In seguito alle ricerche effettuate, sono stati selezionati più immobili di comparazione utilizzati per la ricerca del prezzo marginale e per le caratteristiche medie.

Nella seguente tabella sono riportate le caratteristiche quantitative significative ed il valore che la caratteristica assume nell'oggetto della stima (UDS) e negli immobili di confronto selezionati

| TABELLA DEI DATI                  |      | UDS     |
|-----------------------------------|------|---------|
| Prezzo compravendita              |      |         |
| Data                              |      | 01-2022 |
| Mesi                              |      | 0       |
| Superficie principale SEL (mq)    | 1    | 102     |
| - Superficie rustico SEL (mq)     | 0,85 | 66      |
| Superficie balcone (mq)           | 0,25 | 5,8     |
| Superficie terrazzo (mq)          | 0,3  | 0       |
| Superficie cantina/magazzino (mq) | 0,4  | 0       |

|   |     |               |
|---|-----|---------------|
| Superficie box auto (mq)  | 0,5 | 46            |
| Superficie posto auto (mq)                                      | 0,3 | 0             |
| <b>Superficie commerciale</b>                                   |     | <b>182,55</b> |
| Superficie esterna di proprietà (mq)                            | -   | 98            |
| Superficie esterna condominiale (quota)                         | -   | 0             |
| Livello di piano  |     | 0             |
| Impianto ascensore  |     | 0             |
| Servizi igienici  |     | 2             |
| Stato Manutenzione immobile (*)                                 |     | 1             |
| Stato Manutenzione parti comuni (*)                             |     | 1             |
| Qualità finiture (*)  |     | 2             |
| Impianti  |     | -             |
| Inquinamento/Luminosità/esposizione<br>Panoramicità/servizi (*) |     | 2             |
| (*) 1 scarso/mediocre - 2 sufficiente - 3 discreto/buono        |     |               |

Di seguito si riporta l'analisi dei prezzi marginali.

| <b>TABELLA DEI PREZZI MARGINALI</b>                              |           | <b>UDS</b> |
|--|-----------|------------|
| Data   | (€/mese)  | -          |
| Superficie principale  | (€/mq)    | 945,00     |
| Superficie rustico   | (€/mq)    | 803,25     |
| Superficie balcone   | (€/mq)    | 236,25     |
| Superficie box auto  | (€/mq)    | 472,50     |
| Superficie Terreno propr. esclusiva                              | (€/mq)    | 100,00     |
| Superficie esterna condominiale (quota)                          | (€/mq)    | -          |
| Livello di piano   | (€/piano) | -          |
| Impianto ascensore   | (€)       | -          |
| Manutenzione immobile  | (€/mq)    | 150,00     |
| Manutenzione parti comuni (**)                                   | (€)       | 3 000,00   |
| Qualità delle finiture   | (€/mq)    | 250,00     |
| Impianti   | (€)       | -          |
| Inquinamento/Luminosità/esposizione<br>Panoramicità/servizi (**) | (€)       | -          |
|  |           |            |
|  |           |            |
| (**) per ogni passaggio di livello                               |           |            |
|  |           |            |

| TABELLA DELLE VALUTAZIONI                                   |             | UDS                 |
|---|-------------|---------------------|
| Prezzo Marginale  | €/mq 945,00 | 172.509,75          |
| Superficie ragguagliata                                     | Mq 182,55   |                     |
| Livello di piano  |             |                     |
| Impianto ascensore  |             |                     |
| Servizio igienico   |             |                     |
| Manutenzione immobile                                       |             | - 27.382,50         |
| Manutenzione parti comuni                                   |             | - 3 000,00          |
| Qualità delle finiture                                      |             |                     |
| Impianti  |             |                     |
| Inquinamento/Luminosità/esposizione<br>Panoramicità/Servizi |             | 0                   |
| Terreno prop. Esclusiva                                     |             | + 9.800,00          |
| PREZZO CORRETTO   |             | <b>€ 151.927,25</b> |

La valutazione sintetica per comparazione diretta restituisce un valore dell'UDS arrotondato pari ad **euro 152 000,00**.

### **RIDUZIONI**

Sanatoria abusi edilizi e ripristino stato dei luoghi: **€ 20.000**

Variazioni catastali: **€ 2.000**

Per assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore pari al 10% del Valore di Mercato:

RIDUZIONE ASSENZA DI GARANZIA =  $10\% \times 152.000,00 = 15.200,00$  euro

### **MAGGIORAZIONI**

Non vi sono maggiorazioni.

### **VALORE FINALE**

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

$$\begin{aligned} \text{VALORE FINALE} &= \text{Valore di mercato} - \text{riduzioni} + \text{aggiunte} = \\ &= 152\,000,00 - 20.000,00 - 2.000,00 - 15.200,00 = \mathbf{114.800,00 \text{ euro}} \end{aligned}$$

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.



*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 8 e 9).

Luogo e data  
PORTO SAN GIORGIO 28/01/2022

L'esperto stimatore  
(firma digitale)

ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
  - Estratto di mappa
  - Visure storiche
  - Elenco subalterni
  - Elaborato planimetrico
  - Planimetrie catastali
2. Documentazione urbanistica
  - Nullaosta 199 del 21/03/1975 - Pratica Edilizia 43/75 – per variazioni prospettiche
  - DIA 114/05 per la manutenzione straordinaria del tetto
  - Concessione edilizia in sanatoria (L. 47/85) n° 166/98
  - Concessione per “Ristrutturazione e cambio di destinazione locali condonati”. – Pratica Edilizia 468/98
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Allegati al rapporto estimativo: Calcolo superfici degli immobili, ricerche di mercato e documentazione comparabili
5. Report fotografico
6. Estratto di matrimonio
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 -