

TRIBUNALE DI FERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
ELABORATO PERITALE

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione della Sez. Civ. del Tribunale di Fermo.

0) Premessa

All'udienza del 19.10.2018 il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto Geom. Buscemi Vincenzo, residente in Porto San Giorgio alla Via T. Salvadori, 11, ed iscritto all'Albo dei Geometri nel Collegio di Fermo al n. 471, esperto, nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 212/2011 promossa da [REDACTED], contro [REDACTED].

Si sono costituiti quali creditori intervenuti:

[REDACTED], in data 17.5.2015 per la somma di [REDACTED]

In data 15.05.2019, unitamente al custode nominato ed alle forze dell'ordine, effettuavamo il sopralluogo.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato peritale, nel termine concesso in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 19.10.2018.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a tutto il 18.11.2011, visto il verbale di pignoramento trascritto il 21.10.2011.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto il 05.01.1966 in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 21.10.2011.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione notarile.

L'atto di pignoramento è stato notificato e ricevuto dal figlio convivente [REDACTED] il 7.10.2011.

2) dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità;

Esecuzione n. 212/2011 promossa da [REDACTED], contro [REDACTED].

L'oggetto dell'esecuzione è una porzione di casa bifamiliare, in Montegiorgio, Via Crocedivia n. 49, composta da abitazione al piano primo, oltre due garage e cantina al piano terra.

L'immobile oggetto di esecuzione è gravato da pignoramento per un debito di rate scadute per il residuo mutuo di [REDACTED] oltre interessi, onorari e successive occorrenze, in forza di ipoteca volontaria della durata di 10 anni, contratta da [REDACTED], il 06.11.2008, trascritta alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. [REDACTED] del registro particolare, in data 07.11.2008.

La proprietà del bene oggetto di esecuzione è oggi degli eredi [REDACTED], deceduto a Fermo il 25.08.2014, a cui ha fatto seguito la rinuncia all'eredità devoluta per legge, della propria figlia [REDACTED], con atto notaio Luciano Varriale rep. [REDACTED] del [REDACTED] registrato a Fermo an n. 2841 il 08.10.2014, inserito nel Registro Successioni Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Fermo il 10.10.2014.

La dichiarazione di successione alla data odierna non risulta dalla visura aggiornata alla Conservatoria di Fermo.

Sulla base delle ricerche effettuate è stata accertata per la persona debitrice, la seguente situazione storica, sulla casa in in Montegiorgio, Via Croce Di Via n. 49.

Trascrizioni a favore e contro trascritte presso l'Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare attestanti i diritti spettanti alla debitrice e terzi.

RegPar.	Data	Natura atto	Beni	Proprietà
4983	21.10.2011	Verbale di pignoramento Atto giudiziario n. 1708 del 07.10.2011	Casa in Montegiorgio piano T-1 F.45 Part.258 Sub 4 con 2 garages al piano T F.45 Part.258 Sub 7 F.45 Part.258 Sub 8	[REDACTED] proprietario dell'immobile
4570	25.07.2008	Scrittura privata autenticata Divisione Notaio Ciuccarelli Lorenzo del 15.7.2008 rep. n. 28913	Casa in Montegiorgio piano T-1 F.45 Part.258 Sub 4 con 2 garages al piano T F.45 Part.258 Sub 7 F.45 Part.258 Sub 8	[REDACTED] compra da [REDACTED]
7963	05.01.1966	Compravendita Notaio Adalberto Danielli del 18.12.1965 rep. n. 6658	Area al catasto terreni foglio 45 particelle 190/c 194/b con servitù di passaggio e di attingere acqua sopra le particelle 190/a 194/A	[REDACTED] usufrutto per accrescimento [REDACTED] nuda proprietà comprano da [REDACTED]

2) Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

Porzione di casa bifamiliare, in Montegiorgio, Via Crocedivia n. 49, composta da abitazione al piano primo e cantina al piano terra, oltre due garage al piano terra, confinante con ██████████ per più lati, strada vicinale Crocedivia, salvo altri, della superficie coperta commerciale di mq. 219,12

2a) Dati catastali attuali.

L'unità immobiliare è intestata alla Ditta ILARI ADO in piena proprietà, come da certificati catastali con planimetrie in allegati.

Comune di Montegiorgio	Fg	Part	Sub	Cat	Cl	Consist	Rendita	Piani
Via Croce Di Via n. 49	45	258	4	A/2	5	Vani 9,5	€ 490,63	P-1
Via Croce Di Via n. 49	45	258	7	C/6	5	mq. 44	€ 95,44	P-T
Via Croce Di Via n. 49	45	258	8	C/6	5	mq. 18	€ 39,00	P-T

2b) breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

La porzione di immobile fa parte di una casa bifamiliare da cielo a terra, costituita da tre piani fuori terra. Esternamente è rifinito con tinteggiatura chiara, dotato di impianto idrico, elettrico, fognante, realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, con copertura in eternit, di antica costruzione risalente al 1966, data della sua costruzione e successive varianti per ampliamento e sopraelevazione.

- L'abitazione si sviluppa al piano primo; ha accesso al piano terra da Via Crocedivia, dalla corte dal portico e vano scala ai piani superiori; è composto da appartamento piano primo con ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, due bagni, quattro camere, (mq. 164,38 coperti) tre balconi mq. 17,00 ed inoltre una cantina al piano terra, (mq. 10,15 coperti) con accesso dal garage, il tutto per una superficie coperta complessiva di mq. 174,53 e mq. 17,00 di balconi circa.
- Il piano terra è costituito da due locali ad uso garage, ciascuno con accesso indipendente, per una superficie coperta rispettivamente di mq. 51,15, mq. 22,38.

L'appartamento al piano primo, presenta le seguenti finiture: finestre in legno con vetri semplici, tapparelle in PVC, porte in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e termosifoni in ghisa.

La cantina al piano terra con porta in legno ed accesso solo da garage più grande, con pavimento in cemento pareti intonacate il soffitto no, impianto elettrico. Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

I due garages al piano terra presentano le seguenti finiture:

quello più grande con porta ingresso in metallo, pavimento in cemento, pareti e soffitto non intonacate, con impianti idrico ed elettrico e piccolo incasso adibito a contatori per l'acqua anche dell'altro proprietario del piano secondo e terra;

quello più piccolo porta ingresso in metallo pavimento in cemento, pareti e soffitto intonacato, con impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

3) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

4) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, con esclusione delle parti comuni quali la corte e prefabbricato in lamiera ad un piano su di essa insistente.

5) Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli contro, iscritte presso l'Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dell'esecutato e gravanti sull'immobile in oggetto e da cancellare sono:

Trascrizione	Data	A favore	Trascritta per	Immobili
Iscrizione N.257 Ipoteca giudiziale con atto giudiziario del 25.02.1988 rep. n.103 del Tribunale di Fermo in rinnovazione ipoteca n.174 del 26.02.1988	07.02.2008	A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]	Credito di € 12.911,42 di cui €. 7.536,37 in conto capitale	Casa in Montegiorgio piano T-1 F.45 Part.258 Sub 1 F.45 Part.258 Sub 2 F.45 Part.258 Sub 3 F.45 Part 258 terreno di 970 mq.
Iscrizione N.3126 Ipoteca giudiziale con atto giudiziario del 05.02.1988 rep. n.2328 del Tribunale di Fermo in rinnovazione ipoteca n.98 del 6.2.1988	12.12.2007	A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]	Credito di € 20.658,28 di cui €13.098,70 in conto capitale	Piena proprietà Casa in Montegiorgio piano T-1 F.45 Part.258 Sub 4 con 2 garages al piano T F.45 Part.258 Sub 7 F.45 Part.258 Sub 8

Iscrizione N.2264 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario costituita con Atto pubblico Notaio Ciuccarelli rep. n. 29303 del 06.11.2008	07.11.2008	A favore di ██████████ contro ██████████	Credito di € 134.000,00 di cui € 67.000,00 in conto capitale più interessi del 7,223% durata 10 anni dal 2008.	Piena proprietà Casa in Montegiorgio piano T-1 F.45 Part.258 Sub 4 con 2 garages al piano T F.45 Part.258 Sub 7 F.45 Part.258 Sub 8
Iscrizione N.580 Ipoteca legale con atto amministrativo del 24.03.2009 rep. n. 43744 dell'Ufficio dell'agente diriscossione	02.04.2009	A favore di ██████████ contro ██████████	Credito di € 26.217,14 di cui €. 13.108,57 in conto capitale	Casa in Montegiorgio piano T-1 F.45 Part.258 Sub 4 con 2 garages al piano T F.45 Part.258 Sub 7 F.45 Part.258 Sub 8
Trascrizione N.4983 Verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 7.10.2011 rep. n. 1708 del Tribunale di Fermo	21.10.2011	A favore di ██████████ contro ██████████	Credito per il residuo in conto capitale di € 67.052,92 oltre interessi del 5,469% e gli interessi legali e spese dal 01.08.2011	Casa in Montegiorgio piano T-1 F.45 Part.258 Sub 4 con 2 garages al piano T F.45 Part.258 Sub 7 F.45 Part.258 Sub 8

6) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

Eredi di ██████████ è l'esclusivo proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre trascrizioni e domande giudiziali a carico dell'esecutato sull'immobile oggetto di pignoramento.

8) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 18.11.2011)

Unità immobiliare descritta al foglio 45 particella 258 sub 4-7-8 edificata su area descritta ai terreni con particelle 258 ex 190/C e 1947B

Tras	Data	Natura atto Notaio	Vende Acquista	Particelle Storia Catastale Ventennale
4750	25.7.2008	Atto di divisione Notaio Ciuccarelli del 15.07.2008 rep. n.28913	Assegnati a ██████████ contro ██████████	da oggi al 25.07.2008 Piena proprietà Casa in Montegiorgio piano T-1 F.45 Part.258 Sub 4 con 2 garages al piano T F.45 Part.258 Sub 7 F.45 Part.258 Sub 8 Variazione del 9.11.2015 inserimento dati di superficie dal 25.07.2008 al 5.01.1966 Nota modello unico n. 4570 in atti 25.07.2008 Divisione Notaio Ciuccarelli rep.28913 del 15.7.2008 Variazione del 1.1.1992 quadro tariffario

63	05.01.66	Atto di divisione Notaio Danielli del 18.12.1965 rep. n. 6658	<p>Vende [redacted] compra [redacted] il diritto di usufrutto con accresciment o e [redacted] [redacted] la nuda proprietà</p>	<p>Variatione del 4.5.1988 clasamento Variatione per ampliamento del 4.5.1988 toponomastica divisione n. 1619/1988 in atti dal 27.7.1989 con la quale si sopprimevano il sub 1 il sub 2 ed il sub3 e si costituivano i sub 4-7-8 Variatione d'ufficio in atti dal 5.12.1997 n. 17.2/1988 con la quale la particella 258 diventa un ente urbano con la superficie di mq. 970 includendo la particella 259 di mq. 320. Denuncia nei passaggi per causa di morte del 8.4.1984 in atti 5.12.1997 registrazione n. 589.1/1998 a seguito di morte di [redacted].</p> <p>F45 Part.190/C e 1947B con costituzione di servitù per acqua per uso familiare e di passaggio a favore delle particelle vendute e a carico delle particelle 190/A e 194 /A dell'alienante [redacted]. Frazionamento del 20.7.1965 del geom. [redacted].</p>
----	----------	--	--	---

Variations necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali.

Dalla risultanza delle planimetrie catastali si riscontra la non conformità catastale, in quanto sono mancanti le parti comuni in particolare la corte in parte a giardino, non rappresentate nelle planimetrie e nemmeno da un elaborato planimetrico. Sulla corte insiste un prefabbricato in lamiera ad un piano non riportato in mappa e non riportato in planimetria, quindi da accatastare. Non risulta dallo storico la voltura per la riunione di usufrutto della signora Vita Ada.

Si prevede per questa non conformità un costo di € 2000 comprensivo di spese.

9) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli.

Il lotto distinto al foglio 45 particelle 238 del Comune di Montegiorgio, su cui è stata edificata la casa, ha destinazione che ricade negli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. Vigente, approvato con D. P. P. n. 27 del 23.02.2016) nella grande parte della superficie in zona B2 di completamento da consolidare abitativa residenziale, ed in piccola parte marginale in zona E agricola, ricadente all'interno di vincolo come area V ad alta percettività visiva.

L'attuazione del P.R.G. Consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia

del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti, con intervento diretto quali permesso di costruire, scia, cila, cil, verificato che l'edificato ha utilizzato tutto il volume massimo consentito.

La richiesta di documenti amministrativi (progetti, concessioni, condoni) inoltrata al Comune di Montegiorgio in data 06.11.2019 avente protocollo 14654, ha prodotto i seguenti documenti:

- In data 4.2.1966 con prot. 57 è stata rilasciata Licenza di Costruzione, al signor ■■■■■■■■■■, per la costruzione di casa civile come integrata con la Licenza di Costruzione prot. 57/66 del 2.1.1967 per rettifica proprietà ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
- In data 8.4.1968 con prot. 1943 è stata rilasciata Licenza di Costruzione, al signor ■■■■■■■■■■, per variante fabbricato di cui alla licenza n.57 del 4.2.1966 ed ampliamento e sopraelevazione dello stesso.
- In data 26.8.1968 è stata rilasciato Permesso di abitabilità.
- In data 9.6.1971 con prot. 2677 è stata rilasciata Licenza di Costruzione, al signor ■■■■■■■■■■ per ampliamento fabbricato civile.
- In data 25.11.1981 con prot. 3785 stata rilasciata Concessione ai signori ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ per costruzione muro di recinzione e contenimento terreno.
- In data 30.09.1986 con prot. 5614 stata presentata richiesta di concessione in sanatoria dalla signora Boccioni Maria Silvana posizione n. 914 per mutamento di destinazione di parte del piano terra e di parte del piano primo, da accessori agricoli ad accessori residenziali (piano terra) e da accessorio agricolo a vano abitativo piano primo. Epoca 1981 modello 47/85 B tipologia 4 per complessivi mq. $32,80 + (41,36 \times 0,60) = \text{mq. } 57,61$.
- In data 30.09.1986 con prot. 5615 stata presentata richiesta di concessione in sanatoria dal signor ■■■■■■■■■■ posizione n. 915 per ristrutturazione di parte del piano terra lato Nord del fabbricato mediante tamponamento e divisori interni con destinazione ad uso abitativo, comprese le relative modifiche delle aperture esterne. Epoca 1975 mod. 47/85 tipologia n.4 mq. $(53,46 \times 0,60) = \text{mq. } 32,07$, per ampliamento del fabbricato nei lati sud-est ed ovest del piano terra con destinazione accessori ad uso abitativo; ampliamento dei piani 1 e 2 nel lato sud con destinazione retro cucina, comprese le relative modifiche alle aperture esterne. Epoca 1975 mod. 47/85 A tipologia n.3 mq. $11,84 + (27,01 \times 0,60) = \text{mq. } 28,04$; per modifica dell'andamento del tetto, della sagoma e di alcune aperture esterne. Epoca 1975 modello 47/85 C tipologia 7.

- Il Comune in data 3.6.1988 prima e 17.4.1998 poi richiedeva l'integrazione della documentazione da allegare ai condoni suesposti, per la determinazione della concessione edilizia in sanatoria. La pratica non è stata mai integrata dagli interessati, pertanto ad oggi non è possibile avere la determina dall'ufficio tecnico e quantificare l'oblazione dei condoni del 1985 e poi calcolare gli interessi ad oggi.

10) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

Dall'esame dei documenti si riscontra la seguente difformità urbanistica.

Abuso edilizio per cambio destinazione ed ampliamento piano terra, con modifiche aperture e locali interni, ampliamento e cambio destinazione ai piani primo e secondo, con modifiche aperture, modifica copertura ed inoltre prefabbricato in lamiera sulla corte.

L'abuso, può essere sanato con la riapertura del condono del 1985, la cui determina della somma da versare a titolo di oblazione si stima in via presuntiva in una somma pari a 2.000 € oltre gli interessi dalla data della violazione ad oggi, da verificare e concordare con Il Comune in sede di riapertura della pratica edilizia per concessione in sanatoria il cui costo in via presuntiva si stima in € 3.000

Stante ciò, si può ipotizzare che le spese per la rimessa in conformità urbanistica della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione, si possano stimare in € 5.000 circa.

11) Indicazione dello stato dell'immobile.

La casa è abitata dalla signora [REDACTED] e da [REDACTED] ed in carico [REDACTED] come custode.

12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono nel condominio.

13) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio, si rileva l'esistenza del vincolo sismico.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato.

14) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

L'immobile pignorato deve essere venduto in unico lotto.

LOTTO UNICO

Porzione di casa bifamiliare, in Montegiorgio, Via Crocedivia n. 49, composta da abitazione al piano primo e cantina al piano terra, oltre due garage al piano terra, confinante con [REDACTED] per più lati, strada vicinale Crocedivia, salvo altri, della superficie coperta commerciale di mq. 219,12.

Porzione di casa descritta in catasto al foglio 45 particella 258, Sub 4, Cat. A/2, Classe 5, vani 9,5, Rendita Catastale € 490,63, piani T-1, particella 258, Sub 7, Cat. C/6 Classe 5[^], mq. 44, Rendita Catastale € 95,44, Piano T, particella 258, Sub 8, Cat. C/6 Classe 5[^], mq. 18, Rendita Catastale € 39,04, Piano T.

Proprietari [REDACTED], ([REDACTED]) in corso di compilazione dichiarazione di successione.

15) **Indicazione analitica del valore degli immobili**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima utilizzato è quello per Capitalizzazione con il metodo dell'Analisi dei Flussi di Cassa Scontati" (DCFA)

Tale scelta è conseguenza:

- dell'analisi di mercato in recessione e statico, visto che negli ultimi due anni non sono stati compravenduti immobili comparabili a quello oggetto di stima nello stesso segmento di mercato;
- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una rendita, un canone di affitto;

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno 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.

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 un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con

prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Valore di mercato

Il valore determinato mediante il procedimento della Disc Cash Flow Analysis (DCFA) (o analisi del flusso di cassa scontato) è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare, dal al momento dell'acquisto momento della rivendita, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda(SEL), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Metodo di misura: **Rilievo sul campo e con ricostruzione da planimetrie catastali**

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	SP1	164,38	1,00	164,38
Superficie balconi	SUB	17,02	0,50	8,51
Superficie cantine	SUC	10,15	0,35	3,55
Superficie garage	SOG	51,15	0,55	28,13
Superficie garage	SUG	22,38	0,65	14,55
Totale Superficie (m²)		265,08 mq.		219,12 mq.

SEGMENTO DI MERCATO

Fabbricato urbano, da ristrutturare (in proprietà esclusiva), di medio grande dimensione, in Regime di mercato di Concorrenza monopolistica ristretta ad un Livello di prezzo di 850,00 €/m² un Livello di reddito di 2,10 €/m² mese, in una Fase di mercato stagnante e Filtering Down (fasce sociali deboli)

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Porzione di casa bifamiliare sita in Montegiorgio (FM), Via Crocedivia 49, avviene mediante la Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati, dove gli attivi e passivi fanno riferimento al seguente bilancio **Estimativo annuo 2019**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Canone lordo annuo: Valore di 1.250,00	5.522,00	Spese di manutenzione a carico della	
riferimento Canone Lordo da banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2019 semestre 1 ^a codice zona D1, valutato 1.104,36		proprietà - Manutenzione straordinaria prevista nei prossimi 8 anni - 10000/8 Imp - Imposte e altri oneri fiscali (tasse e contributi) - Cedolare secca 20% - 5521.82*0.2	
nell'ordinarietà dei canoni di mercato. 2.1*219.12*12		Sfitto e inesigibilità del canone (vacancy) - Ipotizzo 8 mesi di inesigibilità all' 8 ^a anno - (5521.82*(1+0,015) ⁸)/8*8/12	518,36
		Totale Passivi	2.872,72
		Totale Netto	2.649,28
Totale Attivi	5.522,00	Reddito Lordo	5.522,00

Altri prezzi e valori ricercati nel mercato e presi a riferimento

Reddito lordo medio a m²/anno - Valore OMI Min e Max €/mq.

Provenienza www.agenziaterritorio.it
Fonte Dato Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
Riferimento Visura con Geopoi per l'individuazione dei valori di mercato e di locazione- zona B1 Centrale/Capoluogo e territorio lungo la S.P.

Falerienze-microzona 1
- tipologia D1/periferica, piane e fascia lungo la S.P. prevalente abitazioni civili- destinazione residenziale
quotazioni risultanti al 1 Semestre 2019 per Abitazioni di tipo normale stato di conservazione normale
Canone Lordo Valore Min € 1,80 - Valore OMI minimo € 650,00
Canone Lordo Valore Max € 2,70 - Valore OMI massimo € 900,00

Valore Normale dei fabbricati al 7.11.2019

Valore normale € 164.340,00

Provenienza Sito internet
Fonte Dato Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) valori come sopra
Riferimento calcolo valore normale:
Superficie commerciale Min+(Max-Min) x K= 650+(900-650)x0,40=€ 750,00
Quindi Superficie commerciale mq 219,12x € 750,00 = € 164.340,00

Compravendita al 14.09.2017

Prezzo €

113.500,00

Provenienza Conservatoria dei registri immobiliari
Fonte Dato Atto pubblico fra privati
Riferimento Atto pubblico di compravendita redatto dal Notaio Cristina Castallo il 14.09.2017 trascritto con nota 5166 del 18/09/2017, di Appartamento piano secondo e cantina al Ps1 in palazzina costruita nel 1983 in Via Campania 8 di mq. 121 catastali, con garage di mq.18 venduto a € 113.500,00 pari a € 853/mq.circa

CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA **Porzione Casa bifamiliare Crocediva, 49 - Montegiorgio (FM)**

Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati

Anno di riferimento iniziale	2019
Reddito netto primo anno	2.649,00 € (Estimativo annuo 2019)
Orizzonte temporale (n)	8 anni (Rivendita prevista per l'anno 2027)
Saggio di incremento/ decremento dei ricavi iniziali (g)	1,0000 %
Saggio di incremento/decremento dei costi iniziali (h)	1,0000 %
Saggio di rivalutazione/svalutazione annuo (d)	2,0000 %
Saggio di sconto (i > d)	3,4300 %

Flusso di cassa

Anno Netto	Ricavi (Rt) (t)	Saggio di ricavo (%)	Costi (Ct) (€)	Saggio di costo (%)	Posta Netta (€) attualizzate	Poste (€)
0	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00
1	5.522,00	0,0000	2.872,72	0,0000	2.649,28	2.561,42
2	5.522,00	1,0000	2.872,72	1,0000	2.675,77	2.501,24
3	5.577,22	1,0000	2.901,45	1,0000	2.702,53	2.442,48
4	5.632,99	1,0000	2.930,46	1,0000	2.729,56	2.385,10
5	5.689,32	1,0000	2.959,76	1,0000	2.756,86	2.329,06
6	5.746,21	1,0000	2.989,36	1,0000	2.784,42	2.274,34
7	5.803,67	1,0000	3.019,25	1,0000	2.812,26	2.220,91
8	5.861,71	1,0000	3.049,44	1,0000	2.840,39	2.168,73
Sommatoria delle poste nette attualizzate					18.883,29	
Valore della rivendita al 8° anno 160.276,05					209.913,72	
Valore attuale netto dell'immobile					179.159,34	

La Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati è posta pari alla sommatoria scontata, alla propria scadenza (t), dei redditi (Rt) e dei costi (Ct) al saggio (i), per la durata prevista dell'investimento, orizzonte temporale (n), al termine del quale è previsto un valore di rivendita determinato mediante il saggio annuo di rivalutazione (d).

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) * (1 + i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Tale valore è uguale a 179.159,34 €.

Il saggio d'ingresso netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto del primo anno e Valore attuale netto dell'immobile è pari al 1,4786 %.

Il saggio d'uscita netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto dell'ultimo anno e Valore di rivendita è pari al 1,3531 %.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO UNICO - Casa da cielo a terra Via Tenna, 75-63822 MAGLIANO DI TENNA (FM)

Valore di mercato Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati (€) 179.159,34

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è

arrotondato per difetto a: 179.000,00 € ed è pari per la superficie commerciale di 219,12,00 m² a **816,90 €/m²**

Totale valore stimato € 179.000,00 Diconsi Euro Centosettantanovemila

16) Breve riepilogo riassuntivo

Porzione di casa bifamiliare, in Montegiorgio, Via Croce Di Via n. 49, composta da abitazione al piano primo e cantina al piano terra, oltre due garage al piano terra, confinante con [REDACTED] per più lati, strada vicinale Crocedivia, salvo altri, della superficie coperta commerciale di mq. 219,12.

Casa descritta in catasto al foglio 45 particella 258, Sub 4, Cat. A/2, Classe 5, vani 9,5, Rendita Catastale € 490,63, piani T-1, particella 258, Sub 7, Cat. C/6 Classe 5[^], mq. 44, Rendita Catastale € 95,44, Piano T, particella 258, Sub 8, Cat. C/6 Classe 5[^], mq. 18, Rendita Catastale € 39,04, Piano T.

Proprietari Eredi [REDACTED], ([REDACTED]) in corso di compilazione dichiarazione di successione.

Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche

Lotto Unico prezzo a base d'asta € € 179.000,00 (Euro Centosettantanovemila)

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Costi presunti della non conformità catastale ed urbanistica circa € 7.000,00

ALLEGATI:

- 0) rilievo planimetrico in scala 1:100 ;
- 1) documentazione fotografica;
- 2) documentazione catastale;
- 3) documentazione conservatoria;
- 4) documentazione urbanistica;
- 5) perizia di stima in versione privacy
- 6) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 09.11.2019

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)

