

TRIBUNALE DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

Creditore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Esperto Estimatore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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'area

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

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

RIDUZIONI

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.

$$\text{Riduzione 1} = 145.120,34 \text{ euro}$$

MAGGIORAZIONI

Non vi sono maggiorazioni.

VALORE DI MERCATO

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

$$\begin{aligned} \text{VALORE DI MERCATO} &= \\ &= \text{Valore di mercato attualizzato} - \text{riduzioni} + \text{aggiunte} = \\ &= 725.120,34 - 145.120,34 = \\ &= \underline{\underline{580.000,00 \text{ euro}}} \end{aligned}$$

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

VALORE A BASE D'ASTA

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

$$\text{Riduzione 2} = 30.000,00 \text{ euro}$$

$$\begin{aligned} \text{VALORE A BASE D'ASTA} &= \\ &= \text{Valore di mercato} - \text{riduzione per assenza di vizi} = \\ &= 580.000,00 - 30.000,00 = \\ &= \underline{\underline{550.000,00 \text{ euro}}} \end{aligned}$$

