

**PERIZIA OSSURATA DI STIMA IMMOBILIARE:  
LOTTO UNICO “C”  
Abitazione ad uso civile al settimo piano mansardato di Vani  
XXX sita in XXXX (XX) alla Via XXXXXXXXX n. XX**

**TRIBUNALE DI XXXXXXXX**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare  
R.G. N. XXX/XXXX**

**Creditore/Debitore: “XXXXXXXXXXXXXX” /  
“XXXXXXXXXX”**

**Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXXXXXXXXX**

**Consulenza Tecnica d’Ufficio  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Documentazione allegata:

- Ispezione Ipotecaria: allegato “A”;
- Certificati Catastali: allegato “B”;
- Documentazione Comune di XXXXXXX (XX): allegato “C”;
- Certificati Anagrafici: allegato “D”;
- Verbali di Sopralluogo: allegato “E1, E2”;
- Grafici di Rilievo: allegati “F1, F2, F3”;
- Rilievo Fotografico: allegato “G”;
- Comunicazioni alle Parti: allegato “H”;
- Onorario e spese: allegato “I”;
- Spese documentate: allegati “L1, L2, L3”;
- Documentazione Condominiale: Allegato “M”.

## **TRIBUNALE DI XXXXXXXXX**

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N.XXX/XXXX R.G.E.I.

promosso dalla “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” contro “XXXXXXXXXXXXXXXXXX”.

**GIUDICE ESECUTORE: Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX.**

**(Rinvio all’udienza del XX/XX/XXXX)**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

<p style="text-align: center;"><b><u>PREMESSA</u></b></p>
---

Con Verbale di udienza dell’XX/XX/XXXX il **G.E. Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX** conferiva al sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n. XX ed iscritto all’Ordine XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX della Provincia di XXXXXXX con il N.XXXXX, l’incarico di Esperto in ordine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare N. XXX/XXXX R.G. promossa dalla “XXXXXXXXXXXXXXXXXX” contro “XXXXXXXXXXXX”, ponendo i quesiti di cui al Verbale di giuramento dell’Esperto del XX/XX/XXXX (vedi fascicolo telematico).

## **1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver verificato che il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX risulta proprietario dell'immobile oggetto della procedura, lo scrivente C.T.U. XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava insieme al Custode n. 2 sopralluoghi per la verifica dei luoghi. In seguito alla pandemia dovuta al Covid-19 le operazioni peritali venivano. Successivamente il sottoscritto informava telefonicamente il sig. XXXXX dello svolgimento della procedura esecutiva e della necessità di effettuare i rilievi tecnici come da incarico ricevuto. Pertanto veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali.

Per comunicare che l'Inizio delle Operazioni Peritali si sarebbe svolto in data lunedì XX/XX/XXXX, alle ore 09,30, presso gli appartamenti siti in XXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXXXXXXXXX n. XX, il sottoscritto provvedeva ad inviare in data XX/XX/XXX tramite email e P.E.C. lettera al Custode Dott.ssa Commercialista XXXXXXXXX, al Avv. XXXXXXXXX legale del creditore procedente e Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX legale del debitore (vedi allegato "H"). In tale data, alla presenza della sig. XXXXXX, è stata analizzata la documentazione catastale, urbanistica ed amministrativa in possesso dell'Esperto ed è stato visionato l'immobile "C" oggetto di pignoramento, effettuando tutti i rilievi metrici e fotografici che il caso richiedeva. Successivamente veniva fissato un secondo sopralluogo in data

XX/XX/XXXX per effettuare i rilievi metrici e fotografici degli appartamenti “A” e “C” (vedi allegati “F1, F2, F3, E1, E2, G).

Nel contempo lo scrivente Esperto ha eseguito delle indagini conoscitive presso: **l’Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di XXXXXX** **“Servizio di Pubblicità Immobiliare”** (vedi allegati “A”); **l’Agenzia del Territorio “Ufficio Provinciale di XXXXXXXXXXXX”** (vedi allegati “B”); **l’Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)** (vedi allegati “C”), **l’Ufficio Anagrafe di XXXXXXXXXXXX (XX)** (vedi allegato “D”) e la **Documentazione Condominiale** (vedi allegato “M”).

## **2) PROVENIENZA E DATI CATASTALI DEL BENE IMMOBILE**

Il bene immobile oggetto della presente stima, indicato nell’Atto di pignoramento notificato in data XX/XX/XXXX e trascritto in data XX/XX/XXXX, Registro Generale n. XXX, Registro Particolare n. XXX, è costituito da: **Immobile sito nel Comune di XXXXXXXX (XX), censito in N.C.E.U. al foglio XX, particella XXX, subalterno XX, categoria XXX, classe XX, consistenza vani XXX, superficie catastale totale XX mq., rendita € XXXXX, sito in XXXXXXXX (XX) via Sottotenente XXXXXXXX n. XX settimo piano mansardato.** Trascrizione del XX/XX/XXX, Registro Particolare n. XXXX, Registro Generale n. XXXX, pubblico Ufficiale Ufficio delle Entrate Repertorio n. XXXX del XX/XX/XXXX, Atto per Causa di Morter, Certificato di Denunciata Successione.

### **3) DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di XXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXXXXX n. XX e risulta di piena proprietà, per diritti pari a 1000/1000, al sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, domiciliato in XXXXXXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXXXX n. XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### **3.1) CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Posta sull'antica Strada denominata "delle Puglie", adagiata in una conca verdeggiante, che prende il nome dalla città, attraversata dai due affluenti del Sabato, il Torrente Fenestrelle e il Rigatore, XXXXXXXX, capoluogo della "XXXXXXXX", vede il suo clima profondamente influenzato dalla sottoposizione a nord-ovest al Monte Partenio (1.598 metri s.l.m.), su cui si trova il celeberrimo Santuario di Montevergine, tanto che basta guardare la vetta del Monte per fare le "previsoni del tempo". Altri confini naturali delimitano la Conca XXXXXXXX: i Monti di Avella (sud-ovest), i Monti Picentini (sud), il Monte Tuoro di Chiusano (est), la Valle del Sabato (ovest). Profondamente colpito dai ricorrenti terremoti che si sono verificati nei secoli, XXXXXXXX ha comunque mantenuto, nella parte più antica, la conformazione medioevale, con case avvinte attorno alla Cattedrale, stradine e scalinate, che conducono al Duomo ed al Castello. Fino all'ultimo terremoto del 23 novembre 1980, anche la restante parte di XXXXXXXXXXX

si caratterizzava per numerosi edifici risalenti ai secoli precedenti, anche se molti risultavano alquanto malandati, se non distrutti. Il sisma del 1980, oltre a causare molte vittime, assestò il "colpo di grazia" a tantissime strutture malconce, che crollarono o divennero completamente inutilizzabili. Ciò spiega la modernità che caratterizza la stragrande maggioranza degli edifici di XXXXXXXX. Il tremendo terremoto del 1980 ha determinato profondi mutamenti nella vita XXXXXXXXXXXX, dato che la gestione dei fondi per la ricostruzione e le clientele politiche hanno stravolto i vecchi equilibri economico-sociali, finendo per far scomparire i piccoli commercianti e ciò ha impedito la trasmissione dei vecchi "Valori" alla nuova generazione, stravolgendone le abitudini. Di conseguenza, ai passatempi "tranquilli" sono subentrati consumi frenetici e una vita più dinamica, fatta anche di eccessi. Questo spiega la trasformazione di XXXXXXXXXXXX da centro agricolo-commerciale, con produzioni artigianali (fabbriche di carrozze, mobili, paste alimentari, pesi e misure, vetri, salumi, tipografie, litografie, librerie) a cittadina dipendente dalla Pubblica Amministrazione e dal commercio forestiero. La crescita della popolazione residente e l'accresciuta ricchezza, almeno dei beneficiari della politica, spiegano l'espansione urbana negli ultimi decenni, avvenuta facendo scempio dell'abbondante verde che circondava la città, in costante riduzione. L'unico vero "Polmone verde" superstite è rappresentato dalla Valle del Fenestrelle, in prossimità del centro abitato. Oggi sono tantissimi i

problemi irrisolti: il bellissimo Viale Platani sta' morendo (i tagli sono continui a causa dell'espansione del cancro); l'inquinamento atmosferico è in costante aumento, a causa della vicinanza del nucleo industriale e delle poche strade congestionate dal traffico, malgrado i vari "Piani-traffico" che si sono susseguiti nel tempo, anche per l'assenza di grandi parcheggi periferici, il crescente abusivismo edilizio, strade dissestate, vigilanza carente, risse e furti in appartamento. Tuttavia, nonostante il crescente degrado, XXXXXXXX non ha raggiunto i livelli negativi di altri centri della Regione e presenta ancora condizioni sufficienti di vivibilità. La prossimità del Capoluogo dell'Irpinia alla preromana e romana XXXXX (3 km), troverebbe la sua spiegazione nell'invasione dei Longobardi (571), i quali, per motivi difensivi, preferirono al vecchio sito di Abellinum, indifendibile, in quanto ubicato in piano e facilmente attaccabile, la cima della collina ove insiste la Cattedrale o Duomo, a guardia della quale posero più in basso un Castello, che eressero alla fine del IX secolo. In quanto Città-Capoluogo, XXXXXXXXXXXX ospita gli Uffici dell'Amministrazione Provinciale presso il Palazzo Caracciolo e quelli dell'Ente Provinciale Turismo.

Posta a 351 metri di altitudine sul livello del mare, XXXXXXXXXXXX ospita poco più di 50.000 abitanti, anche se si è creata una nuova realtà nei dintorni della città che oltrepassa i 100000 abitanti. Questo spiega la diminuzione negli ultimi anni dei residenti nel centro del Capoluogo. Il Santo Patrono è S. Modestino, festeggiato il 14 febbraio. Eventi molto seguiti sono la Festa

di S. Ciro Martire (31 gennaio), particolarmente sentita a Valle Ponticelli, come la Festa della Madonna delle Grazie (2 luglio), molto seguita dagli Avellinesi e anche la Festa di Maria Santissima di Montevergine (seconda domenica di settembre), XXXXXXXX si raggiunge percorrendo l'Autostrada A16 Napoli-Bari, utilizzando il casello di XXXXXXXX Ovest (nel territorio di Mercogliano) o quello di XXXXXXXXXXXX Est (nel territorio di Manocalzati). Altre strade percorribili per raggiungere il Capoluogo dell'Irpinia sono la Superstrada XXXXXXXX-XXXXXXXX, la Strada Statale 7 per Napoli, la Strada Statale per Salerno, la Strada Statale 88 per Benevento, la Strada Statale 90 per Foggia. In alternativa, è possibile raggiungere XXXXXXXX utilizzando la strada ferrata, scendendo alla stazione ubicata al Largo Ferrovia, lungo Via Francesco Tedesco, in prossimità del confine con Atripalda. Da tale stazione partono treni per l'Alta Irpinia, il Sannio, il Salernitano, Napoli ed altre destinazioni. Tantissime corriere, sia pubbliche come l'AIR, che private, che collegano XXXXXX con gli altri Comuni dell'Irpinia, gli altri Capoluoghi della Regione, Roma, le città del Centro-Nord e destinazioni estere, partono da Piazza Kennedy.

Già si è detto della notevole espansione urbana degli ultimi decenni che ha determinato la nascita di nuovi quartieri o l'espansione di quelli esistenti, come Contrada Baccanico, oggi centralissima, Contrada Archi, Contrada Liguorini, Rione Valle, Rione Parco, Rione Mazzini e Contrada San

Tommaso. Essenziale, perciò, sarebbe la tanto auspicata realizzazione del Parco del Torrente Fenestrelle, dove invece si parla tanto della sua cementificazione per la realizzazione di una variante stradale, con la conseguente distruzione delle campagne coltivate e conseguente rovina delle colline circostanti. La nascita del citato Parco, invece, oltre a garantire una sia pur limitata ossigenazione al centro urbano, permetterebbe piacevoli passeggiate attraversando la residua vegetazione spontanea, potendo raggiungere a piedi, ad esempio, Contrada Bagnoli, Contrada Bosco dei Preti e le zone rurali più elevate rispetto alla città, da cui ammirare il centro urbano.

I monumenti più importanti della storia di XXXXXXX sono: il Castello ed la Casina del Principe, che ne costituì una pertinenza, Chiese e Conventi, la Dogana, anche se semidistrutta, già esistente nel 1007, la Torre dell' Orologio, di cui è ancora discussa l'origine, ma certo è il ruolo di simbolo di XXXXXXXXXXX, la statua di Carlo II, noto come "Re di Bronzo". Diversi sono gli edifici signorili giunti sino ai nostri tempi, anche se non tutti in buono stato di conservazione, mentre poche sono le Fontane di pregio artistico o storico. Grande importanza hanno svolto per la formazione degli studenti irpini sia il Convitto Nazionale, intitolato a "Pietro Colletta", che l'Istituto Agrario dedicato a Francesco De Sanctis. A ridosso della strada principale di XXXXXXXXXXX e vicine tra loro si trovano la struttura che accoglieva il Carcere Borbonico e la Villa Comunale, ex Orto botanico.

Altri simboli della città sono Piazza Libertà, Corso Vittorio Emanuele II, Viale Italia, abbellito dalla presenza di platani maestosi, ma purtroppo morenti perché aggrediti dal cancro. Non si possono dimenticare alcuni Rioni e Frazioni di XXXXX: Bellizzi, Picarelli e Valle, che per la storia religiosa di XXXXXXXX rivestono un ruolo particolare perché, nel suo territorio, che in passato si chiamava Urbinianum, vennero ritrovate le reliquie di S. Modestino, Patrono di XXXXXXXX.

### **3.2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

L'immobile oggetto della procedura è situato in XXXXX (XX) ad angolo tra la centralissima via Francesco Guarini e la sua traversa via Sottotenente Corrado. La palazzina, dove è ubicato l'appartamento oggetto della procedura, si trova nel centro della città, situata a pochi metri da piazza d'Armi sede del tribunale di XXXXX e dalla Piazza Macello sede dello stazionamento dei pullman cittadini ed extraurbani

Il bene oggetto della presente procedura fa parte di una palazzina realizzata negli anni sessanta, quindi prima il sisma del 1980 e realizzata con struttura portante in c.a..

Detta palazzina è situata su di un lotto di terreno ad angolo tra via XXXXX e via Corrado, tale da avere il fronte principale su via XXXX ma con l'accesso al fabbricato su via XXXX, costituito da un piano terra adibito a negozi e sette piani adibiti a civili abitazioni. Pertanto, dalla via XXXXXXXX

si accede al fabbricato tramite un cancello che dà accesso ad un cortice di forma quadrangolare allungato il quale conduce al portone d'ingresso al palazzo.

La composizione architettonica del suddetto edificio così come descritto non ha particolari rilievi architettonici e la facciata principale su via XXXXXXXX presenta solo dei locali adibiti ad attività commerciali e i piani superiori presentano lunghe balconate. L'edificio si presenta principalmente con una forma di parallelepipedo a base rettangolare senza decori.

La struttura è una unica cortina con una scala interna che conduce ai piani superiori, con ascensore che conduce fino al sesto piano.

### **3.3) CONFORMITA' URBANISTICA**

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il Comune di XXXXXXXX (XX) è emerso quanto segue.

Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX, il sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXXX chiedeva al Sig. Sindaco del Comune di XXXXXXXX (XX) l'accesso alla documentazione relativa alla pratica di costruzione dell'immobile oggetto della presente procedura. L'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX (XX) nella persona del Dirigente sig. XXXXXX, rilasciava i certificati Urbanistici nel medesimo giorno. Dalla documentazione è emerso quanto segue:

- In data XX/XX/XXXX l'ing. XXXXXXXXXXXXXXXX consegnava il progetto

con la relazione tecnica presso gli Uffici comunali, per la sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione. Tale fabbricato aveva un'altezza fuori terra di circa 21 metri dalla linea di gronda, situato a via XXXXXX. Il progetto prevedeva la realizzazione di sei alloggi adibiti a case per civili abitazioni di tipo economico, per una superficie totale coperta di circa 400 mq., distribuiti tre al quinto piano e tre sul piano attico. Il progetto allegato era completo in ogni sua parte con piante prospetti e sezioni in scala 1:100 e con planimetria generale in scala 1:500 che chiarivano meglio la distribuzione degli alloggi.

- In data XX/XX/XXXX il Sindaco del Comune di XXXX sentita la Commissione Edilizia che si esprimeva con pare favorevole con verbale n. XXX del XX/XX/XXXX, autorizzava il sig. XXXXXXXXXXXXX con Licenza n. XXXX con Oggetto: “licenza edilizia per la sopraelevazione del quinto piano in via XXXXXX” “ad elevare il quinto piano ed il piano attico sul fabbricato in via XXXXXX, costituito attualmente dal piano terreno e quattro piani giusta progetto a firma dell’ing. XXXXX”. Si specificava inoltre “che la sopraelevazione è limitata al solo quinto piano (escluso il piano attico). Prima di iniziare i lavori inviare in triplice copia i calcoli delle strutture in c.a.”.

- In data XX/XX/XXXX il Sindaco del Comune di XXXXXXXX sentita la Commissione Edilizia che si esprimeva con pare favorevole con verbale n. XX del XX/XX/XXXX, autorizzava il sig. XXXXXXXXXXXXX con

Licenza n. XXXXXXXX con Oggetto: “licenza edilizia per la costruzione del piano attico sul quinto piano in via XXXXXXXX” in particolare “a costruire il piano attico sul quinto piano al fabbricato in via XXXXXXXX giusta progetto a firma dell’ing. XXXXXXXX”. Inoltre si specificava che “a condizione che sia lungo la via XXXX che lungo la via XXXX sia rispettato l’arretramento nei limiti dell’inclinata h/d” i lavori sarebbero dovuti terminare in un periodo massimo di due anni (vedi allegato “C”).

### **3.4) DESCRIZIONE DELL’APPARTAMENTO**

L’appartamento oggetto della procedura è situato ad XXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXX n. XX ed è situato al settimo L’appartamento è di forma rettangolare allungata e presenta stanze regolari. Esso è riportato nel N.C.E.U. al foglio XX, particella XXX, subalterni XX, categoria XX, classe XX, consistenza vani XXX, superfici catastali totali XX mq., rendite € XXXXX, settimo piano mansardato.

Ad esso si accede da dal cortile interno che conduce al portone del fabbricato, tramite il quale si accede all’androne del palazzo dove trovano spazio il vano scale con al centro il vano ascensore che però giunge fino al sesto piano, pertanto per giungere al settimo piano dove è collocato l’appartamento oggetto della procedura, bisogna percorrere una rampa della scalinata interna. Alla fine della scalinata ci si trova su di un pianerottolo che ha forma rettangolare con un lungo corridoio il quale dà accesso

all'appartamento oggetto della presente procedura, tramite una porta blindata ad un battente, si accede all'appartamento di vani XXX.

Si entra così al mini appartamento in un salone/letto con due finestre basculanti, la superficie utile di tale stanza è di mq.21,80.

Dal tale stanza si accede tramite una porta ad una cucina con tre finestre basculanti, la superficie utile di tale stanza è di mq. 18,40, adiacente alla cucina si trova un piccolo bagno di mq. 3,60 che risulta essere cieco.

Il mini appartamento è mansardato con l'altezza interna massima di metri 3,00, mentre l'altezza minima interna di metri 1,25.

(si veda a tal proposito i Grafici di Rilievo Allegato "G1, G2, G3" e il Rilievo Fotografico Allegato "G").

#### **APPARTAMENTO RIEPILOGO DELLE SUPERFICI:**

Cucina	mq. 18,40
Letto/Salone	mq. 21,80
Wc	mq. 3,60
<b>Superficie Calpestabile Totale</b>	<b>mq. 43,80</b>

### **3.5) RIFINITURE INTERNE E IMPIANTI**

All'Appartamento si accede tramite una porta ad un battente, in simil-legno esternamente e non blindato.

Tutto l'appartamento risulta con discrete rifiniture.

Le porte interne sono in legno sagomato e laccate.

Le finestre che danno all'esterno sono in metallo verniciato e basculanti.

La pavimentazione, presente nell'appartamento, è omogenea e in discreto stato di conservazione. La cucina è provvista di un piccolo angolo cottura. Il bagno presenta una pavimentazione coordinata e maiolicata, con pareti anch'esse piastrellate e pezzi igienici coordinati.

Tutte le pareti si presentano in discrete condizioni intonacate e verniciate con color bianco (vedi rilievo fotografico allegato "G").

L'Appartamento, nel suo insieme, è dotato di riscaldamento autonomo tramite condizionatore d'aria.

L'impianto igienico-sanitario, del tipo sottotraccia e collegato alla rete urbana, ha il relativo contatore posto a parete; quanto all'impianto fognario si evidenzia la presenza di una tubazione identificabile con la fecale sia nel bagno che nell'angolo cottura di collegamento con la fogna pubblica.

L'impianto elettrico, del tipo normale sottotraccia, ha la tensione pari a 220 V con quadro elettrico completo di salvavita.

L'immobile è dotato di un cortile condominiale, è altresì dotato di ascensore

ma che giunge solo fino al sesto piano.

L'immobile oggetto della presente procedura confina: con corridoio condominiale, con via Guarini, con strada privata e con beni di proprietà Tozza o suoi aventi, salvo altri.

### **3.6) STATO CONSERVATIVO INTERNO ED ESTERNO**

L'immobile, così come composto ed innanzi descritto, risulta in buone condizioni.

L'esterno del fabbricato presenta dei danni da infiltrazioni sulla facciata principale di via Guarini e in alcuni tratti risultano perdite d'intonaco.

### **3.7) STATO DI POSSESSO ATTUALE E PROPRIETA'**

Il bene oggetto della procedura è ubicato nel Comune di XXXXXXX (XX), censito in N.C.E.U. al foglio XX, particella XXX, subalterni XX, categoria XX, classe XX, consistenza vani XXX, superfici catastali totali XX mq., rendite € XXXX, in via XXXXXXXXXXXX n. XX settimo piano mansardato. Esso risulta di piena proprietà, per diritti di 1000/1000, al sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, domiciliato in XXXXXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXX n. XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. L'appartamento risulta affittato così come si evince anche dalla relazione del Custode la dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXX.

### **3.8) DIFFORMITA' URBAMISTICA**

Dal raffronto tra il rilievo metrico dell'Appartamento eseguito dall'Esperto e gli allegati elaborati grafici di progetto, relativi all'ultima Concessione edilizia rilasciata dal Comune di XXXXXXXX (XX) dell'intero fabbricato urbano oggetto dei lavori di costruzione, di cui è parte il bene oggetto di pignoramento, si è riscontrato quanto segue.

L'appartamento del presente giudizio risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi rispetto ai lavori di completamento dell'edificio, come autorizzati dall'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXX con Concessione Edilizia del XX/XX/XXXX.

### **3.9) DIFFORMITA' CATASTALE**

Dal raffronto tra l'elaborato grafico di rilievo del bene immobile oggetto di pignoramento redatto dall'Esperto e la planimetria catastale dallo stesso reperita presso l'Agenzia del Territorio – “Ufficio Provinciale di XXXXXXXXXXXX” (ex Catasto), si evidenzia quanto segue.

Risulta una diversa distribuzione esterna per quanto concerne il bene oggetto del presente giudizio, posto al secondo e al terzo piano dell'edificio, così come riportato nel grafico di rilievo allegato.

### **3.10) ALTRE INFORMAZIONI UTILI**

In seguito alle indagini svolte in loco dallo scrivente Esperto, risulta che c'è un Amministratore del Condominio il prof. dott. XXXXXXXX, che il sottoscritto ha provveduto a contattare. Da detta indagine è emerso che la situazione condominiale a debito del sig. XXXXXXXXXXXX risulta essere:

- 1) Consuntivo 2018 (ripartito con vecchie tabelle millesimali) € 3.042,29;
- 2) Onorario ing. Morano (ripartito con vecchie tabelle millesimali) € 34,95;
- 3) Saldo preventivo 2019 (ripartito con nuove tabelle millesimali) in attesa di approvazione consuntivo 2019 € 786,56;
- 4) Saldo preventivo 2020 (sulla scorta del preventivo 2019 in attesa di nuovo preventivo 2020) € 369,00;
- 5) Saldo lavori straordinari condominiali a preventivo (ripartito con nuove tabelle millesimali) € 13.655,59;
- 6) Onorario Tabelle Millesimali + Acconto. Su onorario lavori ing. Pannisco € 273,91.

Pertanto il Totale a Debito del sig. Carbonara Francesco nei confronti del Condominio risulta essere di: **debito al 31.05.20 € 18.162,30** (si veda Allegato "M").

### **3.11) VINCOLI ED ONERI**

Dalle indagini effettuate dallo scrivente Esperto è emerso quanto segue.

Sull'immobile si segnalano altresì le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione del XX/XX/XXXX – registro Particolare n. XX, Registro Generale n. XXX, pubblico Ufficiale XXXXX, Repertorio n. XXX del XX/XX/XXXX. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Comunicazione n. XX del XX/XX/XXX di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data XX/XX/XX. Cancellazione totale eseguita in data XX/XX/XXX.
- 2) Trascrizione del XX/XX/XXX – Registro Particolare n. XXX, Registro Generale n. XXX, pubblico Ufficiale Ufficio delle Entrate Repertorio n. XXXXX del XX/XX/XXXX, Atto per Causa di Morter, Certificato di Denunciata Successione.
- 3) Iscrizione del XX/XX/XXX, Registro Particolare n. XXX, Registro Generale n. XXX, pubblico Ufficiale Pastore Francesco, Repertorio n. XXX/XXX del XX/XX/XXXX, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento. Annotazione n. XX del XX/XX/XXXX, Erogazione a saldo. Annotazione n. XXX del XX/XX/XXXX, quietanza e conferma.
- 4) Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare n. XXX, Registro Generale n. XXX, pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale

di XXXXX, Repertorio n. XXX del XX/XX/XXX, Atto Esecutivo o Cautelare, verbale di Pignoramento Immobili.

#### **4) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA**

Vista l'istanza presentata dallo scrivente presso il Comune di XXXXXX (XX), seguita da alcuni incontri con i tecnici dell'Ufficio Urbanistico ed in particolare con il responsabile sig. XXXX, si è giunti alla conclusione che non vi sono oneri da pagare.

#### **5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALI**

Si è ravvisata la possibilità di sanare le difformità catastali dell'appartamento nella sua totalità.

Pertanto si procede alla descrizione degli adempimenti da espletare ed alla stima dei relativi costi da sostenere.

##### VARIAZIONI CATASTALI AL N.C.E.U.

##### Adempimenti da espletare e costi da sostenere:

- Elaborato planimetrico dei tre livelli che compongono l'appartamento e

Compensi Professionali:

Spese e Compensi professionali € 2.500,00;

- Variazione catastale per diversa distribuzione di spazi dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento: Spese € 500,00.

La somma totale sarà quindi pari a € 3.000,00 oltre IVA e CASSA.

Nota Bene:

Per quanto concerne le spese stimate e da sostenere (spese e compensi professionali) si precisa che gli stessi, essendo stati calcolati all'attualità, potranno essere oggetto di variazioni e/o di aggiornamenti nel tempo, in dipendenza dell'effettivo inizio delle predette operazioni da espletare.

## **6) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Di seguito si procede alla individuazione del criterio di stima più adatto.

### **6.1) CRITERIO E METODO DI STIMA**

Il criterio di stima adottato per effettuare la valutazione economica richiesta è quello del valore venale dei beni, cioè quello che il mercato stabilisce all'attualità per i beni in questione.

A tal proposito sono state effettuate diverse ricerche per individuare i più probabili valori attribuiti ai beni immobili oggetto della disamina individuati in seguito ad incontri sia con compratori che con venditori.

A tale scopo si è utilizzato il metodo sintetico comparativo mediante il quale, tenendo presente quanto detto in precedenza, si è proceduto ad eseguire indagini di mercato per immobili con caratteristiche similari a quello di che trattasi per conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dei beni immobili da stimare.

Le variabili che concorrono nella determinazione del più probabile valore

venale di un bene riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici **ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, situazione al momento stazionaria, per quanto riguarda le trattative di compravendita ed affitto di immobili non di nuova costruzione.**

Nel particolare fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani, della consistenza dell'immobile, mentre fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, le utenze. L'unità di consistenza considerata per gli immobili da esaminare **è il metro quadrato.**

## **6.2) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

In considerazione di quanto sino ad ora esposto nella presente Relazione tecnica, con particolare riguardo alla descrizione del bene immobile oggetto di pignoramento, si evidenzia che lo stesso ha caratteristiche tali da non poter essere suddiviso in lotti di vendita.

Da ciò ne deriva che **l'unico Lotto di vendita** è così definito:

**Immobilie sito nel Comune di XXXXX (XX), censito in N.C.E.U. al foglio XX, particella XX, subalterno XX, categoria XX, classe XX, consistenza vani XXX, superficie catastale totale XX mq., rendita € XXXX, sito in XXXXX (XX) via Sottotenente XXXXXX n. XX settimo piano mansardato. L'Appartamento ha una superficie utile calpestabile di circa Superficie Calpestabile Totale di mq. 43,80.**

---

**Procediamo ora alla indicazione dei prezzi di mercato nonché alla valutazione del bene immobile pignorato secondo le modalità innanzi riportate. Per la Tipologia: Abitazioni di tipo civili, del Comune di XXXXXX nella Fascia/zona: Centrale/Moro (P) – Colombo (P) – Tagliamento (P) –Guarini –Cappuccini (P)-Baccanico Est - Scandone (P) – Pescatori – Testa. Codice di zona: B8. Microzona catastale n. 3. Destinazione: Residenziale.**

Il prezzo medio di mercato rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, riferito al 2° Semestre 2019 nonché

dalle quotazioni del mercato immobiliare locale, per uno Stato conservativo Normale per le abitazioni di tipo Economico, oscilla da un minimo di € 820,00/mq. ad un massimo di € 1.100,00/mq. Mentre per uno Stato conservativo Ottimo per le abitazioni di tipo Economico, oscilla da un minimo di € 1.100,00/mq. ad un massimo di € 1.200,00/mq.

Effettuando una media aritmetica, si ha:

VALORE MEDIO = (€ 820,00/mq. + € 1.100,00/mq. + € 1.100,00/mq. + € 1.200,00/mq.):4 = € 1.055,00/mq.

**Da quanto sopra esposto possiamo prendere in considerazione un VALORE MEDIO pari ad € 1.055,00/mq.**

*Tali valutazioni, indipendentemente dal metodo estimativo utilizzato, sono comunque valori soggettivi e quindi opinabili.*

### **6.3) COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

Ogni immobile, in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”.

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori “normali” tutta una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene da stimare.

Attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone, nel bene e nel male, il valore intrinseco ed estrinseco.

Un lavoro "certosino" capace di indicare per ogni singolo coefficiente di differenziazione il grado di incidenza e di conseguenza il grado di autonomia individuale del dato in esame.

Un'apposita tabella indica, con precisione, la tipologia di stima interessata all'applicazione del coefficiente di differenziazione in esame.

L'analisi, oltre che sulla tipologia di bene, si sviluppa anche in ragione della collocazione territoriale del bene.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di una unità immobiliare sono rappresentate da quanto segue:

- 1) **Stato Conservativo Interno:** (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10)
- 2) **Stato Conservativo Esterno:** (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10)
- 3) **Caratteristica della Zona Circostante** come centralità, servizi, viabilità, trasporti, etc.: (zona centrale 1,10 – zona semicentrale 1,00 – zona periferica 0,90 – zona agricola 0,80)

4) **Dimensione Alloggio:**

Sotto i mq. 45,00	1,15
Tra i mq. 46,00 e i mq. 60,00	1,10
Tra i mq. 61,00 e i mq. 80,00	1,05
Tra i mq. 81,00 e i mq. 120,00	1,00
Tra i mq. 121,00 e i mq. 150,00	0,90
Tra i mq. 151,00 e i mq. 180,00	0,85
Oltre i mq. 181,00	0,80

- 5) **Qualità delle Finiture:** (pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10)
- 6) **Dotazione Impiantistica:** (scadente 0,90 – normale 1,00 – ottimo 1,10)
- 7) **Caratteristiche Posizionali e Qualitative nel Complesso** come livello del piano, affaccio, panoramicità, luminosità, salubrità, etc.: (pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10)

8) **Età del Fabbricato:**

Fino a 5 anni	1,00
Da 6 anni a 10 anni	0,95
Da 11 anni a 25 anni	0,90
Da 26 anni a 50 anni	0,85
Oltre i 51 anni	0,80

- 9) **Modalità Costruttiva:** (in muratura ordinaria 1,00 – in c.a. e/o acciaio 1,05)
- 10) **Stato Locativo:** (libero 1,00 – occupato 0,90 – vincoli ed oneri 0,80)

11) **Conformità Urbanistica:** (conforme 1,00 – non conforme 0,90)

12) **Conformità Catastale:** (conforme 1,00 – non conforme 0,90)

13) **Oneri Condominiali:** (in regola 1,00 – non in regola 0,90 – nessun condominio 0,85)

### APPARTAMENTO “C”

Valore Medio di Locazione Base €/mq.	Sup. tot. CAT ASTA LE Mq.	Coefficienti												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		Scaden te	Buono	Zona Centrale	Tra mq. 46,0 0 e mq. 60,0 0	Scadenti	Norma le	Ottime	Oltr e 51 anni	In c.a.	Occupato	Conforme	Non Conforme	Non In Regola
<u>1.055,00 €</u>	<u>43,80</u> <u>mq.</u>	<u>1,10</u>	<u>1,00</u>	<u>1,10</u>	<u>1,10</u>	<u>0,95</u>	<u>1,00</u>	<u>1,10</u>	<u>0,80</u>	<u>1,05</u>	<u>0,90</u>	<u>1,00</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>

**Σ Coefficienti =**

(0,95+1,00+1,10+1,10+0,95+1,00+1,10+0,80+1,05+0,90+1,00+0,90+0,90):

13= 12,75:13= 0,981

#### **6.4) STIMA DEL BENE**

Si procede ora alla stima del bene tramite i coefficienti moltiplicatori:

STIMA = Prezzo Medio Base X Superficie Totale Appartamento Stima X  $\Sigma$

Coefficienti = € 1.055,00 X mq. 43,80 X 0,981 =

**STIMA TOTALE = € 45.331,03**

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il valore complessivo del bene oggetto di stima, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti nonché delle caratteristiche costruttive, tenuto conto di tutti i Coefficienti di Differenziazione, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta pari ad **€ 45.331,03 (Euro quarantacinquemilatrecentotrentuno/03).**

N.B.

A tale valore si dovrà applicare una decurtazione pari a € 5.000,00 oltre IVA e CASSA se dovuti per Oneri di Regolarizzazione Urbanistica; ed € 3.000,00 oltre IVA e CASSA se dovuti per Oneri di Regolarizzazione Catastali.

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

XXXXXX, lì XX/XX/XXXX

**L'ESPERTO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX