

Arch. Carmine De Vita
Via C.da Santa Maria a Presani 4
83050 Sorbo Serpico (AV)
email car.devita@libero.it
cell. 3477568754

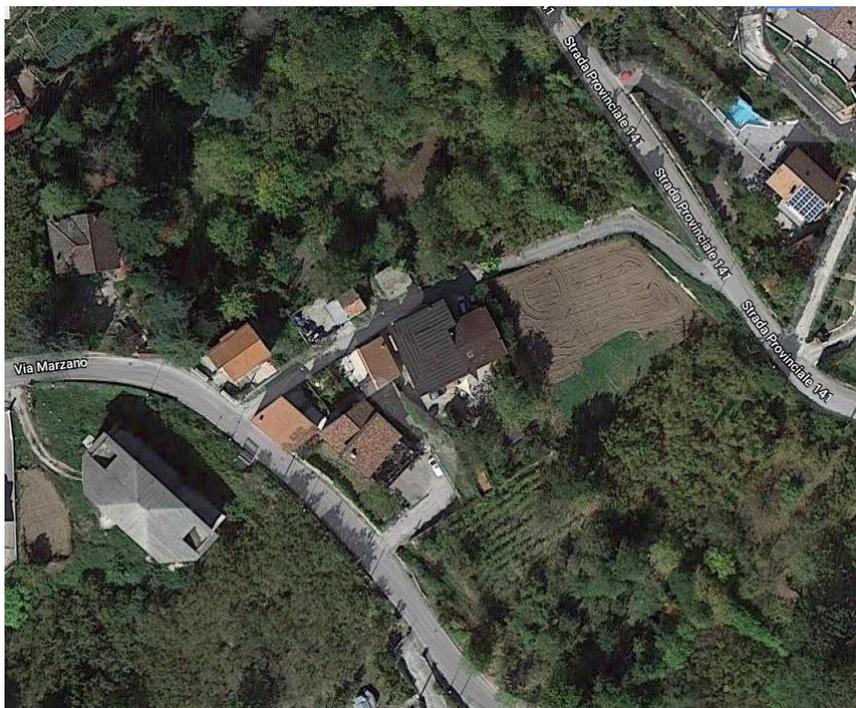
Tribunale di Avellino

G.E. Guglielmo Gaetano

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di Esecuzione
Immobiliare

tra

contro



RELAZIONE OSCURATA

Rif. N.R.G.E _____

Il Tecnico

Arch.Carmine De Vita

1. Incarico

Il sottoscritto Arch. Carmine De Vita, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino al n. 692, con ordinanza dell'ill.mo Giudice Dott.re Guglielmo Gaetano, veniva nominato il _____ quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E _____ promossa da _____ contro _____ ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

2. Prolegomeni alla relazione di stima – Sopralluoghi e accertamenti

Prima di procedere alla parte descrittiva ed estimativa dei beni di che trattasi, oggetto della presente perizia, si ritiene necessario riepilogare che per esperire le indagini affidategli dall'ill.mo G.E. si è proceduto ad effettuare:

- a. controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c
- b. avviso a mezzo AR al debitore, come sopra generalizzato, con la quale il sottoscritto comunicava di aver ricevuto incarico per la stima dei beni pignorati:

- **Comune di _____ (AV)**, N.C.E.U., appartamento posto al piano primo, composto da un vano e mezzo catastale, alla Via _____ n. 8, in catasto al foglio n. 6, particella 211, sub 13, cat. A/4, classe 3, vani 1,5, rendita € 61,97 proprietà 1000/1000
- **Comune di _____ (AV)**, N.C.E.U., appartamento posto al piano primo, composto da due vani e mezzo catastali, alla Via _____ n. 8, in catasto al foglio n. 6, particella 211, sub 14, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, rendita € 103,29 proprietà 1000/000

- c. avviso a mezzo AR al debitore ed al creditore procedente di avvio attività peritali sopralluogo;

Il giorno 21 del mese di aprile, previo accordo telefonico con l'esecutato sig. _____, a seguito di rinvio del sopralluogo fissato per il giorno _____ a mezzo di AR, a causa di problematiche familiari, il sottoscritto si recava alle ore 15,00 in _____, alla Via _____, per effettuare rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di esecuzione. Sul posto riscontrava la presenza del sig. _____.

3. Sopralluoghi e accertamenti

Le operazioni peritali sono state effettuate al fine di reperire tutti i dati necessari a determinare il valore del bene oggetto di perizia e la rispondenza all'atto del pignoramento.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di _____ (AV), alla Via _____ n. 8 nella parte periferica del centro urbano, frazione.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono:

- **Comune di _____ (AV),** N.C.E.U., appartamento posto al piano primo, composto da un vano e mezzo catastale, alla Via _____ n. 8, in catasto al foglio n. 6, particella 211, sub 13, cat. A/4, classe 3, vani 1,5, rendita € 61,97 proprietà 1000/1000
- **Comune di _____ (AV),** N.C.E.U., appartamento posto al piano primo, composto da due vani e mezzo catastali, alla Via _____ n. 8, in catasto al foglio n. 6, particella 211, sub 14, categoria A/4, classe c3, vani 2,5, rendita € 103,29 proprietà 1000/000

4. Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili;

_____ è un Comune di _____ abitanti con un territorio che sviluppa _____ km² è ben collegato sia dalle strade statali, provinciali. Frazioni _____, _____, _____, _____, _____,

_____, _____. Comuni confinanti _____, _____,
_____, _____.

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di fabbricato condominiale costituito da piano terra adibito a deposito/ cantina, piano primo adibito ad abitazione e piano secondo anch'esso adibito ad abitazione. L'accesso allo stesso è permesso da Via Comunale _____ da portone condominiale ad atrio comune e attraverso scala condominiale ai due alloggi con accesso dal pianerottolo di riposo/arrivo del piano secondo, anche se dall'ingresso trattasi del piano primo, dato che il fabbricato trovasi su un costone.

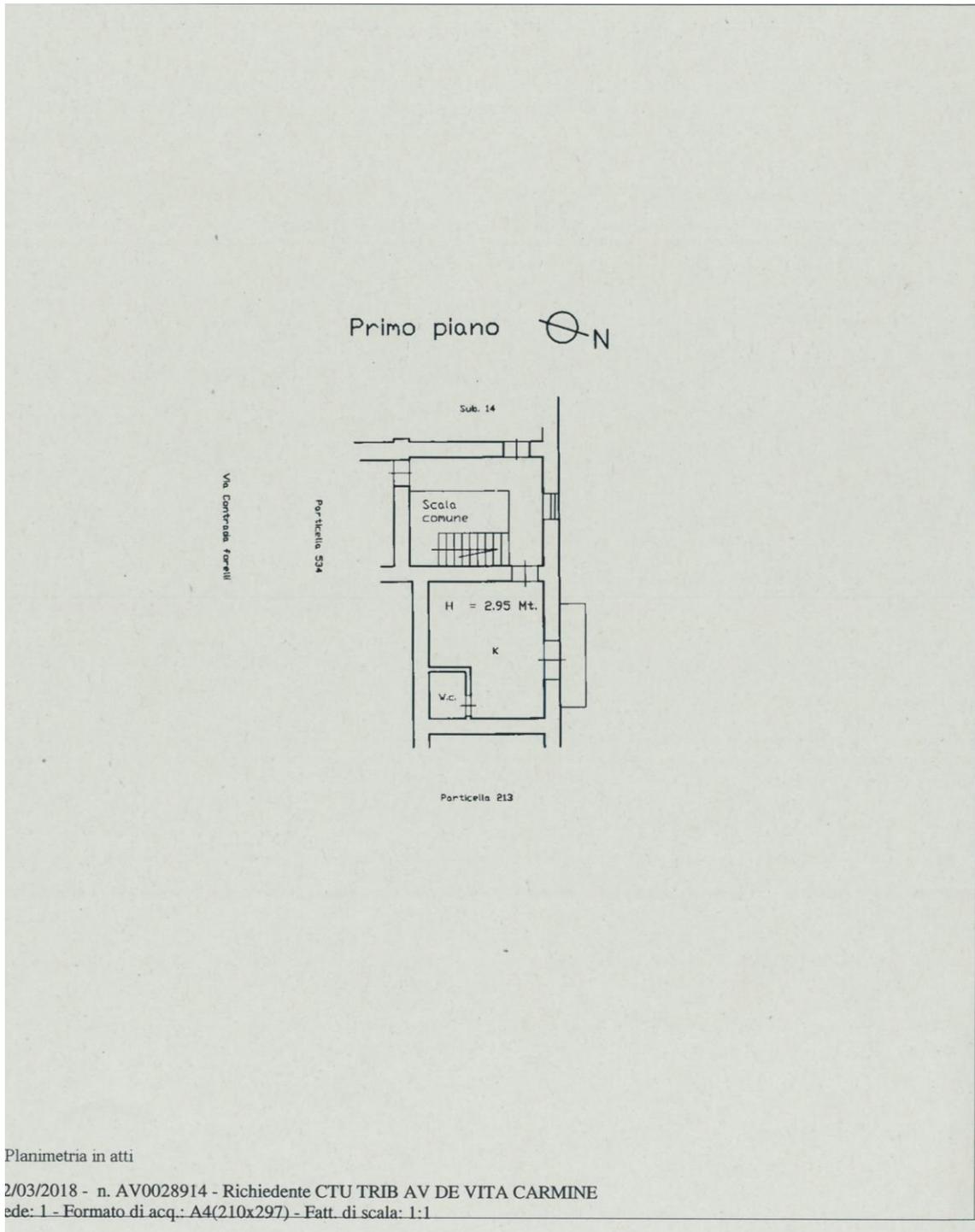
Le unità abitative sono servite e fruibili a mezzo di scala interna condominiale con accesso da pianerottolo comune. Strutturalmente realizzato in muratura con orizzontamenti in latero cemento.

Regolarità urbanistica

- L'immobile nella sua interezza è stato realizzato in data antecedente al _____;
- Successivamente è stato riparato con Provvedimento n. ___ del _____ Prot. 245, pratica n. 28 – provvedimento di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributi ai sensi della legge 14/05/1981 n. 219 e successive modifiche ed integrazioni.

Descrizione degli immobili

- **Comune di _____ (AV),** N.C.E.U., appartamento posto al piano primo, composto da un vano e mezzo catastale, alla Via _____ n. 8, in catasto al foglio n. 6, particella 211, sub 13, cat. A/4, classe 3, vani 1,5, rendita € 61,97 proprietà 1000/1000



Trattasi di un vano – camera con accesso da scala comune. camera posta al piano primo catastale, anche se il fabbricato è costituito da tre livelli come innanzi citato, tenuto conto che è costruito su un costone. Il vano ha una superficie di mq 23.32 mq (4.40*5.30), così

come da grafici depositati presso il Comune di _____ a corredo del Provvedimento n. __ del _____ Prot. ____, pratica n. __ – provvedimento di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributi ai sensi della legge 14/05/1981 n. 219 e successive modifiche ed integrazioni. Catastalmente, planimetricamente è riportato anche un wc, che di fatto non esiste, la camera di che trattasi come da progetto risulta singola unità con accesso da pianerottolo di arrivo/riposo del piano primo, scala con accesso da androne comune.

Funzionalmente, sotto il profilo degli impianti, la stessa è annessa e dipendente dall'unità riportata al foglio n. 6, particella 211, sub 14.

Il Vano ha un'unica luce, balcone con affaccio sulla parte posteriore a Via _____. L'infisso è costituito da persiana esterna in alluminio e da infisso interno in legno non a taglio termico.

Funzionalmente si compone di:

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Camera	23.32	23.32	23.32
balcone	4.00	0.40 – coefficiente di ragguglio 0.10	0.40
		Totale	23.72

In considerazione della conformità urbanistica, da cui si evince che tale vano è annesso funzionalmente all'unità riportata al sub 14, i due immobili saranno considerati e valutati come un unico lotto.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità si presenta in cattive condizione, i muri presentano in molti punti escrescenze e macchie di umidità diffuse. Gli infissi denotano una mancanza totale di manutenzione.

Caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile è periferica rispetto al centro del paese, caratterizzata da residenze sparse.

La zona non è asservita da servizi pubblici pertanto per raggiungere l'urbano bisogna essere muniti di autovettura o altro mezzo.

Nell'immediata vicinanza non vi sono servizi primari se non a una distanza di 1 – 1,5 km raggiungibili solo automuniti.

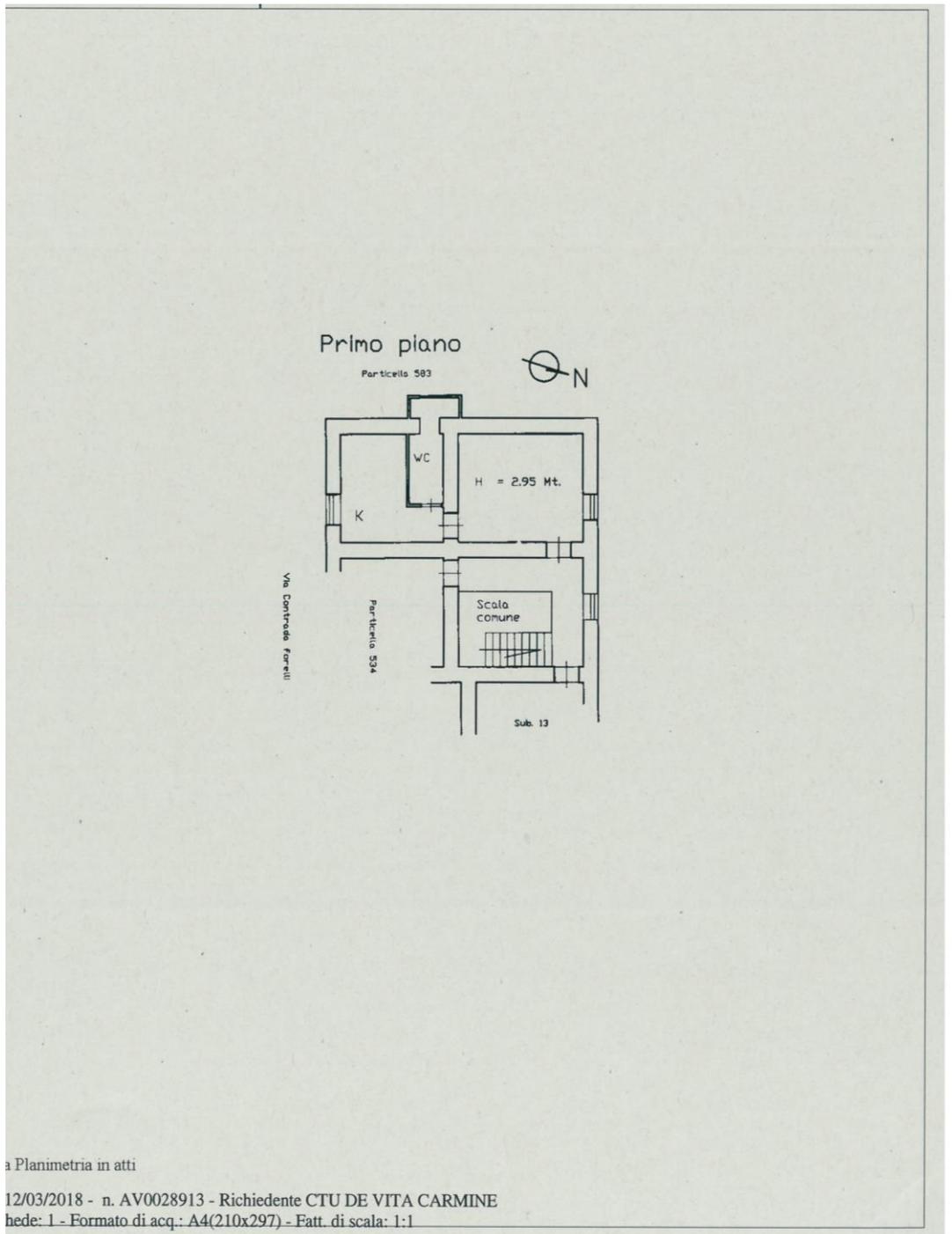
Stato di possesso

L'unità di che trattasi è libera

Stato conservativo e manutentivo

L'unità presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

- **Comune di _____ (AV)**, N.C.E.U., appartamento posto al piano primo, composto da due vani e mezzo catastali, alla Via _____ n. 8, in catasto al foglio n. 6 , particella 211, sub 14, categoria A/4, classe c3, vani 2,5, rendita € 103,29 proprietà 1000/000



Trattasi di unità costituita da un vano cucina/pranzo, un bagno e camera il tutto con accesso da pianerottolo di arrivo della scala condominiale. Presenta infissi costituiti da scudi esterni in alluminio e invetriata in legno non a taglio termico.

Funzionalmente si compone di:

destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Cucina	13.30	13.30	13.30
Bagno	6.22	6.22	6.22
Soggiorno	21.42	21.42	21.42
		Totale	40.94

Stato conservativo e manutentivo

L'unità si presenta in cattive condizione, i muri presentano in molti punti escrescenze e macchie di umidità diffuse. Gli infissi denotano una mancanza totale di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento funziona attraverso caldaia caminetto, elementi radianti in ghisa.

L'immobile è in uno stato di totale abbandono.

Caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile è periferica rispetto al centro del paese, caratterizzata da residenze sparse.

La zona non è asservita da servizi pubblici pertanto per raggiungere l'urbano bisogna essere muniti di autovettura o altro mezzo.

Nell'immediata vicinanza non vi sono servizi primari se non a una distanza di 1 – 1,5 km raggiungibili solo automuniti.

Stato di possesso

L'unità di che trattasi è libera

Stato conservativo e manutentivo

L'unità presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Stima degli immobili : Criterio utilizzato – analisi dei parametri tecnico economici

Per la stima degli immobili (fabbricati) sono stati adottati due metodi:

- a. il metodo sintetico con espresso riferimento al Valore di Mercato degli immobili desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2 ° semestre 2017);
- b. il metodo analitico o per capitalizzazione dei redditi;

dalle due si è proceduti ad estrapolare il valore risultante dalla media dei due.

In effetti il metodo sintetico consiste nel desumere il più probabile Valore di Mercato da attribuire al bene nell'ipotesi di libero mercato e libera concorrenza, ovvero, la stima viene determinata per comparazione sulla base di vendite recenti di immobili analoghi per consistenza e destinazione ed ancora per comparazione di beni immobili di prezzo noto ed attuale, prezzi desunti attraverso indagini presso agenzie immobiliari ed imprenditori edili locali ed inoltre confrontando tali quotazioni con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Avellino.

Nella determinazione del valore si è optato per una stima unitaria, ovvero a metro quadro, distinta tra superficie utile e non residenziale, ovvero accessoria.

Il metodo sintetico risulta essere appropriato e, da teoria, viene esaurientemente chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire attraverso una attenta analisi di tutti i parametri economici che concorrono alla formazione del valore di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione del bene oggetto di stima, che nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio e il bene esistente, ciò, ovviamente è l'iter che permette a chi stima di avvicinarsi al più probabile valore di mercato del bene.

Ne consegue che tale metodo dipende fortemente sia dal valore dell'immobile in un libero mercato e concorrenza, che dalla sua destinazione urbanistica e d'uso, oltre alla stima e valutazione di una serie di parametri estrinseci ed intrinseci che vanno a diminuire o incrementare il valore rispetto alla media dei valori di stima di beni analoghi per consistenza e destinazione.

Pertanto, in considerazione di tutti i dati, tecnico – economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, quale ubicazione, dimensione, fruibilità, finiture, anno di realizzazione e stato conservativo e manutentivo si è determinato il valore di mercato più probabile e reale del bene.

La Stima analitica si identifica in particolar modo nell'aspetto economico della capitalizzazione e consiste nel determinare il più probabile valore di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè, bisogna accumulare al momento della stima la serie dei redditi futuri costanti, medi, ordinari che il bene sarà capace di fornire.

Le ipotesi della stima analitica sono due:

a. un bene vale in quanto fornisce Reddito a chi lo possiede, ed il più probabile valore di mercato del bene è pari alla accumulazione iniziale, riferita al momento della stima di tutti i redditi annui o poliannui futuri;

b. tali redditi annui o pluriannui devono essere : COSTANTI, MEDI, ORDINARI, CONTINUATIVI. Inoltre deve essere possibile prevedere il relativo saggio di capitalizzazione.

- **Comune di _____ (AV)**, N.C.E.U., appartamento posto al piano primo, composto da un vano e mezzo catastale, alla Via _____ n. 8, in catasto al foglio n. 6, particella 211, sub 13, cat. A/4, classe 3, vani 1,5, rendita € 61,97 proprietà 1000/1000

Generalità

L'immobile di che trattasi è un vano posto al piano primo, catastale, di edificio di tipo condominiale con accesso da pianerottolo di riposo/arrivo, scala comune su corte comune.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Camera	23.32	23.32	23.32

balcone	4.00	0.40 – coefficiente di ragguglio 0.10	0.40
		Totale	23.72

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Civile abitazione	23.72	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2017 e considerato anche lo stato in cui versa l'immobile	500,00 al mq
			SV = € 11.860,00

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{23.72 * 500,00 \text{ mq} = € 11.860,00}}$$

Stima Analitica

- determinazione del Bf da capitalizzare;
- determinazione del saggio di capitalizzazione;
- risoluzione della relativa formula;
- eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 56,93 * (12 + 0.08 * 6,5) = 712,64 €$$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 712,64 = 28,51 €
Servizi	2% * 712,64 = 14,26 €
Amministrazione	2% * 712,64 = 14,26 €
Inesigibilità	2% * 712,64 = 14,26 €

Totale Spp = 71,29 €

$$Bf = Rpl - Spp \quad 712,64 \text{ €} - 71,29 \text{ €} = \mathbf{641,35 \text{ €}}$$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$$Vo = Bf/r = 641,35/0.040 = \mathbf{€ 16.033,75}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$$(11.860,00 \text{ €} + 16.033,75) / 2 = \mathbf{\text{euro } 13.946,88}$$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 13.900,00**
(Trentidicimilanovecento/00)

In merito agli immobili oggetto di esecuzione deve tenersi conto che sugli stessi gravano:

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

trascrizioni

- **Ipoteca volontaria n.ri** ____/____ del 20 giugno ____ per euro ____ a favore di ____ con sede in ____ contro ____ gravante sulle particelle 211/13 e 211/14 del foglio n. 6
- **trascrizione del** ____ **nn.** ____/____ derivante da verbale di pignoramento immobile del ____ rep. n. ____/____ Tribunale di Avellino a favore di ____ con sede in ____ CF ____ e contro ____ gravante sulle particelle 211/13 e 211/14 del foglio n. 6 catasto fabbricati Comune di ____ (AV).

- **Comune di _____ (AV)**, N.C.E.U., appartamento posto al piano primo, composto da due vani e mezzo catastali, alla Via _____ n. 8, in catasto al foglio n. 6 , particella 211, sub 14, categoria A/4, classe c3, vani 2,5, rendita € 103,29 proprietà 1000/000

Generalità

L'immobile di che trattasi è un monolocale destinato a civile abitazione posto al piano primo catastale di fabbricato di tipo condominiale con accesso da pianerottolo di riposi/arrivo di scala condominiale che da su corte comune. Edificio ubicato nella periferia di _____.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Destinazione Abitazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
----------------------------	------------------	---------------------------	----

destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Cucina	13.30	13.30	13.30
Bagno	6.22	6.22	6.22
Soggiorno	21.42	21.42	21.42
		Totale	40.94

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Abitazione civile	40.94	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2017 e considerando lo stato in cui versa l'immobile	500,00 al mq
			SV = 20.470,00 €

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{500,00 * mq 40,94 = € 20.470,00}}$$

Stima Analitica

- e. determinazione del Bf da capitalizzare;
- f. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- g. risoluzione della relativa formula;
- h. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 98,25 * (12 + 0.08 * 6,5) = 1.230,09 €$$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione	4% * 1.230,09 = 49.21 €
Servizi	2% * 1.230,09 = 24.61 €
Amministrazione	2% * 1.230,09 = 24.61 €
Inesigibilità	2% * 1.230,09 = 24.61 €

Totale Spp = 123.04 €

$Bf = Rpl - Spp = 1.230,09 \text{ €} - 123,04 \text{ €} = \mathbf{1.107,05 \text{ €}}$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$Vo = Bf/r = 1.107,05/0.040 = \mathbf{\text{€ } 27.676,25}$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$(20.470,00 \text{ €} + 27.676,25) / 2 = \mathbf{\text{euro } 24.073,13}$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 24.000,00**
(Ventiquattromila/00)

IL VALORE dell'immobile è di 24.000,00 € = 24.000,00 €
(Ventiquattromila/00)

In merito agli immobili oggetto di esecuzione deve tenersi conto che sugli stessi gravano:

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

trascrizioni

- **Ipoteca volontaria n.ri** ____/____ del 20 giugno ____ per euro ____ a favore di ____ con sede in ____ contro ____ gravante sulle particelle 211/13 e 211/14 del foglio n. 6
- **trascrizione del** ____ **nn.** ____/____ derivante da verbale di pignoramento immobile del ____ rep. n.

_____/____ Tribunale di Avellino a favore di _____
con sede in _____ CF _____ e contro _____,
gravante sulle particelle 211/13 e 211/14 del foglio n. 6 catasto
fabbricati Comune di _____ (AV).

IL VALORE del LOTTO E' DI 13.900 € + 24.000,00 € = 37.900,00 €
(Trentasettemilanovecento/00)

Il C.T.U.

Arch. Carmine De Vita

Allegati:

- lettere di sopralluogo
- copia del verbale di sopralluogo
- Fotografie
- planimetrie catastali
- Copie grafici e concessioni Comune di Capriglia Irpina
- Visure catastali
- Relazione Oscurata
- Relazione Sintetica
- Relazione Sintetica Oscurata
- verbale conferimento incarico
- dichiarazione data di spedizione della relazione alle parti
- CD contenente: verbale di sopralluogo, fotografie, Visure catastali, Piantine, Piantine Catastali, scheda sintetica, relazione oscurata

-Nota spese e competenze professionali;

Tanto rassegno nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazio l'Ill. mo Giudice Guglielmo Gaetano per la fiducia accordatemi, restando a Vostra disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U
Arch. Carmine De Vita