

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 54/2018

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

· PARTE RICORRENTE (Creditore)

Barclays Bank Plc

· CONTROPARTE (Debitore)

~~AXESIX AXENIX~~

Esperto Incaricato

Dott.Ing. **Vincenzo Santorelli**

Via Nazionale,32

83013, Mercogliano (AV)

studio: 0825.682204

cell: 347.8408173

DICEMBRE 2018



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati Immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali.

PERIZIA

- Introduzione;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Dati catastali;
- Dati urbanistici;
- Regolarità edilizia ed urbanistica;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Confini fabbricato;
- Computo delle superfici;
- Rilievo fotografico;
- Eventuali dotazioni condominiali;
- Documentazione pratiche edilizie;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Stima analitica dell'immobile;
- Conclusioni;
- Riepilogo e descrizione finale;
- Congedo esperto.



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Avellino**

Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare R.G. 54/2018

(Su istanza della società Barclays Bank Plc con sede secondaria in Milano alla Via Della
Moscova n.18, rappresentante legale avv. Vanni Marco nei confronti del ~~Sig. Alessio
Antoni~~)

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Santorelli nato ad Avellino il 02/03/1984 ed ivi residente
in Corso Europa n. 83, C.F. SNT VCN 84C02 A509P, P.IVA 02965360643 iscritto all'Albo degli
Ingegneri della provincia di Avellino n.2863, domiciliato in Monteforte Irpino (AV) alla Via
Nazionale n.113, tel: 0825.682204 cell: 347.8408173

AVENDO RICEVUTO

In data 09/07/2018 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Avellino dr.ssa Palladino Michela, relativamente all'istanza di cui all'oggetto,
con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al Foglio 17
particella 1418 sub 6 e 7 siti nel Comune di Montemiletto (AV) alla Via Acquacalda snc

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per
l'attività di esperto per le stime immobiliari

Esperto Incaricato

Dott.Ing. **Vincenzo Santorelli**

Via Nazionale,32

83013, Mercogliano (AV)

studio: 0825.682204

cell: 347.8408173



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico,
ACQUISIVA
ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA A

- Allegato 1** : Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza;
- Allegato 2**: Verbale di giuramento dell'esperto;
- Allegato 3**: Comunicazione data sopralluogo, tramite pec, al rappresentante legale del creditore pignorante e al debitore, tramite raccomandata A/R, all'indirizzo reperito sui servizi on-line uffici giudiziari;
- Allegato 4**: Ricevuta di ritorno raccomandata inviata ad Aresini Antonio, ricevuta di avvenuta consegna pec trasmessa al legale rappresentante della Barclays Bank Plc;
- Allegato 5**: Verbale di sopralluogo del 26/07/2018.

CARTELLA B

- Allegato 1**: Richiesta documentazione tecnica, tramite pec, al responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Montemiletto (AV);
- Allegato 2**: C.E. n. 25 del 08/09/1999 prot. n. 5381 per la costruzione di un fabbricato rurale nel Comune di Montemiletto (AV) alla Via Acquacalda in ditta Aresini Antonio;
- Allegato 3**: D.I.A. n. 23/01 del 16/07/2001 prot. n. 3774 per lavori di recinzione e sistemazione esterna di un fabbricato rurale nel Comune di Montemiletto (AV) alla Via Acquacalda in ditta Aresini Antonio;
- Allegato 4**: P.d.C. n. 16 del 13/06/2006 prot. n. 5661 per lavori di completamento di un fabbricato rurale, autorizzato con C.E. n. 25/99 e successiva variante, alla Via Acquacalda in ditta Aresini Antonio;
- Allegato 5**: D.I.A. n. 48 del 13/09/2007 prot. n. 6207 per il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale, con adeguamento igienico-sanitario, da adibire a "country house" alla Via Acquacalda nel Comune di Montemiletto (AV) in ditta ~~Aresini Antonio~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
- Allegato 6**: Visura per soggetto: ~~Aresini Antonio, nel~~ Comune di Montemiletto (AV) in data 20/08/2018, estratto di mappa in scala 1:2000 e planimetrie catastali Foglio 17 particella 1418 sub 6 e 7 in scala 1:200;



Allegato 7: Grafici di confronto tra lo stato dei luoghi e quelli assentiti con D.I.A. n. 48/07;

Allegato 8: Agenzia del territorio – Banca dati quotazioni immobiliari.

CARTELLA C

Allegato 1: Verbale di accesso formale;

Allegato 2: Richiesta deposito;

Allegato 3: Avvenuto deposito progetto;

Allegato 4: Avvenuto deposito progetto esecutivo;

Allegato 5: Progetto per la costruzione di un fabbricato rurale;

Allegato 6: Indagine geologica;

Allegato 7: Certificato di collaudo statico.

CARTELLA D:

Allegato 1: Fattura emessa il 16/07/2018 per acconto di € 500,00 e saldata il 31/08/2018;

Allegato 2: Ricevuta raccomandate A/R;

Allegato 3: Versamento per richiesta di accesso agli atti Genio Civile.



DATI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono siti in Montemiletto (AV) e sono così individuati:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Abitazione adibita a “ country house” posta al piano terra ed un autorimessa senza scopo di lucro posta al piano seminterrato, site alla Via Acquacalda snc;
- **DATI CATASTALI :** N.C.E.U. Foglio 17 p.lla 1418 sub 6 e 7.



CRONOLOGIA PRINCIPALE OPERAZIONI PERITALI

- **02/07/2018:** Nomina, convocazione CTU e fissazione prima udienza di comparizioni parti;
- **09/07/2018:** Giuramento di rito – verbale di conferimento di incarico di stima acquisizione documentazione.
- **12/07/2018:** Richiesta planimetrie catastali;
- **16/07/2018:** Invio comunicazione data sopralluogo, tramite PEC, al rappresentante legale del creditore pignorante e tramite raccomandata A/R al debitore all'indirizzo reperito sui servizi on-line uffici giudiziari;
- **18/07/2018:** Avviso di ricevimento raccomandata all'esperto, inviata al debitore pignorante;
- **26/07/2018:** Inizio operazioni peritali in località Montemiletto (AV) alla Via Acquacalda snc – Rilievo metrico e fotografico digitale degli immobili;
- **20/08/2018:** Acquisizione mappa catastale e visura per soggetto;
- **22/08/2018:** Richiesta documentazione tecnica, tramite PEC, al responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Montemiletto (AV);
- **12/09/2018:** Ritiro della documentazione tecnica presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montemiletto (AV) e richiesta accesso agli atti al Genio Civile di Avellino;
- **18/09/2018:** Risposta, tramite pec, da parte del Genio Civile di Avellino alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi;
- **21/09/2018:** Presa visione ed estrazione di copia, al Genio Civile di Avellino, degli atti depositati presso codesto ufficio a nome del committente Aresini Antonio;
- **25/09/2018:** Ricognizione presso agenzie immobiliari del Comune di Montemiletto (AV);
- **28/09/2018:** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it;
- **01/10/2018:** Indagine internet ai siti delle vari agenzie immobiliari;
- **10/12/2018:** Invio relazione di perizia al Tribunale di Avellino – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.



INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale della parte attrice, tramite PEC, ed alla parte convenuta tramite raccomandata A/R in data 16/07/2018 (vedi ricevuta raccomandata A/R in cartella A allegato 3) la data del sopralluogo alle unità immobiliari oggetto di pignoramento fissata per il giorno 26/07/2018.

In tale data, l'esperto ha constatato che l'immobile era occupato dalla parte convenuta il ~~Sig. Aresini Antonio~~ presente al sopralluogo, mentre erano assenti gli altri soggetti avvisati precedentemente. In tale sopralluogo è stata fatta una ricognizione dei luoghi attraverso rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari. Dopo accertamenti fatti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montemiletto (AV), il tecnico ha potuto constatare la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n.25 del 08/09/1999 prot. n. 5381 per la costruzione di un fabbricato rurale;
- D.I.A. n.23 del 16/07/2001 prot. n. 3774 per lavori di recinzione e sistemazione esterna di un fabbricato rurale;
- P.d.C. n.16 del 13/06/2006 prot. n.4568 per lavori di completamento di un fabbricato rurale;
- D.I.A. n.48 del 13/09/2007 prot. n. 6207 per il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale, con adeguamento igienico-sanitario, da adibire a "country house".

Il 12/09/2018 è stata fatta richiesta, al Genio Civile di Avellino, di accesso agli atti avente per oggetto la presa visione ed estrazione di copia di atti depositati presso codesto ufficio a nome del committente ~~Aresini Antonio~~

In data 21/09/2018 si è concluso il procedimento di accesso agli atti presso il Genio Civile di Avellino con la presa visione ed estrazione di copia del deposito n. 50373 e relativo collaudo statico del fabbricato rurale in muratura sito nel Comune di Montemiletto (AV) alla Via Acquacalda snc in ditta ~~Aresini Antonio~~ (vedi cartella C allegato 1).



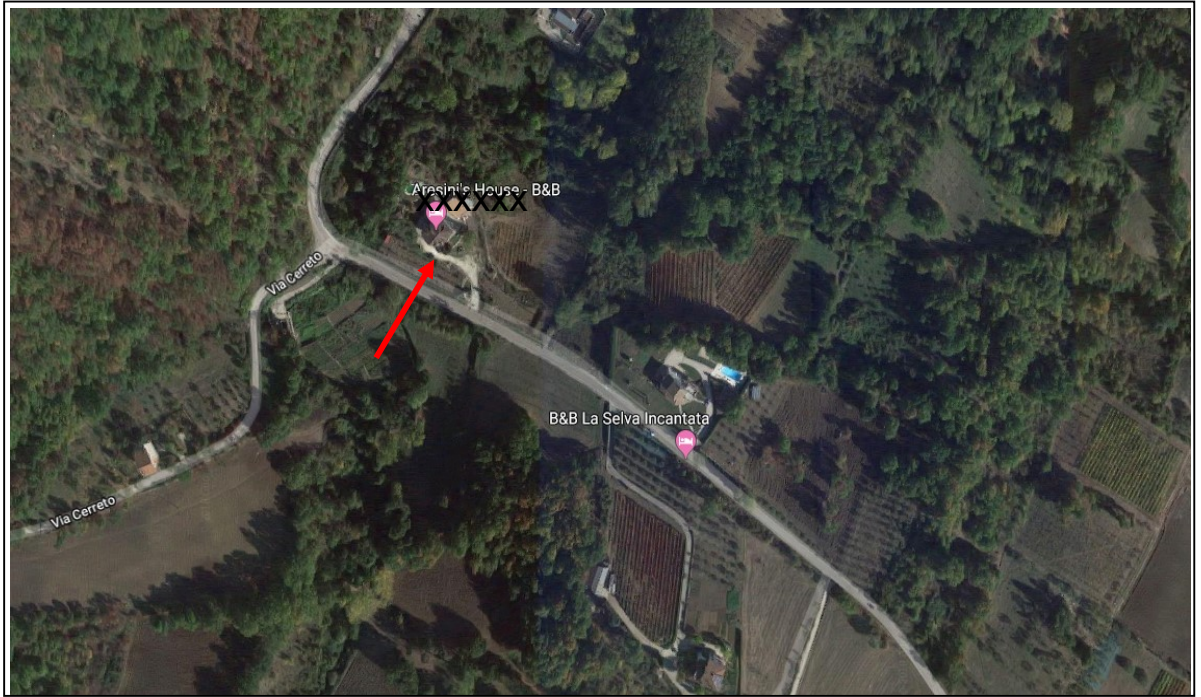


Vista del fabbricato sito alla Via Acquacalda snc nel Comune di Montemiletto (AV), censito presso il N.C.E.U. al Foglio 17 particella 1418.

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare R.G. 54/2018 sono poste al piano seminterrato - sub 6 (autorimessa senza scopo di lucro) ed al piano terra - sub 7 (abitazione adibita a country house)



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



DATI CATASTALI

(quesito 1 – lettera C raccomandazioni generali)

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 20/08/2018, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al Foglio 17 particella 1418 sub 6 e 7.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

AUTORIMESSA (SENZA SCOPO DI LUCRO):

- Comune: **Montemiletto (AV)**
- Indirizzo: **Via Acquacalda snc**
- Piano: **seminterrato**
- Foglio: **17**
- Particella: **1418**
- Sub: **6**
- Categoria: **C/6**
- Classe: **U**
- Consistenza: **68 mq**
- Superficie catastale: **79 mq**
- Rendita: **143,99 €**

ABITAZIONE ADIBITA A CONTRY HOUSE:

- Comune: **Montemiletto (AV)**
- Indirizzo: **Via Acquacalda snc**
- Piano: **terra**
- Foglio: **17**
- Particella: **1418**
- Sub: **7**
- Categoria: **A/7**
- Classe: **U**
- Consistenza: **5,5 vani**
- Superficie catastale: **148 mq**
- Rendita: **440,28 €**



NOTE CATASTALI ESPERTO

(quesito 1 – lettera C raccomandazioni generali)

Dal rilievo metrico eseguito in data 26/07/2018 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince un cambio di destinazione d'uso ed una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (abitazione adibita a “country house”). In particolare nella sala da pranzo è stato demolito il bagno per avere un'ampia sala pranzo, mentre il bagno vicino al locale adibito a “country house” è stato modificato con la realizzazione di un anti bagno e due piccoli wc.

Nella planimetria catastale del sub 7 vi è la presenza di un portico che permette l'accesso sia al bene pignorato che al vano scala del fabbricato. Pertanto tale area (mq 15,15) è da intendersi come spazio comune.

Il piano seminterrato (autorimessa senza scopo di lucro) risulta in corso di costruzione.



DATI URBANISTICI

(punto 2 – lettera A raccomandazioni generali)

L'immobile, che comprende le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare R.G. 54/2018, sito in Montemiletto (AV) alla Via Acqacalda snc realizzato con C.E. n. 25 del 08/09/1999 prot. n. 5381 e completato con P. di C. n. 16 del 13/06/2006 prot. n. 4568, è individuato nel vigente PRG del Comune di Montemiletto (AV) in un'area ricadente nella zona omogenea E4 – zona agricola.

Si allega il confronto tra i grafici assentiti con D.I.A. n.48 del 13/09/2007 prot. n. 6207 e quelli di perizia (cartella B allegato 7) grazie ai quali è stato possibile verificare la conformità urbanistica. Si allega, inoltre, la ricevuta da parte del Genio Civile di Avellino dove si attesta la presenza del deposito n. 50373 e relativo collaudo statico in ditta ~~XXXXXXXXXXXX~~ della C allegato 1).

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(punto 2 – lettera A raccomandazioni generali)

Il progetto di cui alla D.I.A. n.48 del 13/09/2007 prot. n. 6207, ed in particolare il piano terra (abitazione adibita a "country house") e piano seminterrato (autorimessa senza scopo di lucro) risultano conformi con la situazione dei luoghi con la precisazione che l'autorimessa posta al piano seminterrato è in corso di costruzione.

L'elaborato progettuale, a firma del per.agr. Alfredo Petrillo, riguardava il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale, con adeguamento igienico-sanitario, da destinarsi al alloggio privato ed attività ricettive (country house).

Il piano terra, oggetto di pignoramento, nell'adeguamento funzionale dell'intero fabbricato rurale da destinarsi ad attività ricettive, ha una destinazione d'uso a sala ristoro, con servizi annessi (cucina, servizi per il personale e servizi per i fruitori conformi alle normative vigenti ed atte a garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche).



DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

(punto 2 – lettera B raccomandazioni generali)

Il 26/07/2018, data del sopralluogo, identificate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con puntatore laser. Successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Archicad. Come si può riscontrare nel verbale allegato (cartella A allegato 5) l'esperto ha constatato che l'unità immobiliare era occupata dal ~~Sig. XXXXX~~ Antonio proprietario 1/1 delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento (sub 6 e 7).

L'immobile ha accesso principale dalla strada provinciale Acquacalda tramite un ingresso pedonale e uno carrabile.

1) Il piano terra adibito a "country house" presenta una superficie interna netta di circa 117 mq con un portico di 15,15 mq .

L'unità immobiliare è suddivisa in due sale da pranzo rispettivamente di 38,89 mq e 22,26 mq, due ampi locali adibiti a "country house" di 21,94 mq e 19,24 mq, un antibagno di 3,63 mq, due piccoli wc di 1,38 mq e 1,00 mq ed un locale caldaia di 8,47 mq.

Tale piano risulta essere in discrete condizioni.

La porta d'ingresso in legno è blindata.

L'altezza interna utile è di 2,85 m.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in ferro.

Le condizioni di esposizione ed illuminazione sono di tipo normali.

Presenza di plafoni nelle due sale da pranzo e nel locale destinato a "country house".

Le opere di rifinitura (intonaci, pavimenti ed infissi) sono di tipo medio.

L'impianto è dotato degli impianti tecnologici mentre la rete fognaria versa in una fossa settica così come è stato indicato dal proprietario.

2) Il piano seminterrato, distaccato dal fabbricato, adibito ad autorimessa senza scopo di lucro, è di circa 70 mq.

L'altezza interna utile è di 2,70 m.

Tale piano risulta essere in corso di costruzione.

La struttura portante del fabbricato, dove è ubicata l'unità immobiliare posta al piano terra, è realizzata in muratura di tufo listata a mattoni pieni.

La fondazione è di tipo diretta a platea in c.a.

I solai sono in latero-cemento.

Le facciate sono intonacata con malta ordinaria mentre il locale caldaia è rivestito con pietre, tale vano presenta un manto di copertura con tegole alla napoletana.



La struttura portante del corpo distaccato dal fabbricato, piano seminterrato adibito ad autorimessa senza scopo di lucro, è in c.a.

I solai sono in latero-cemento mentre la struttura di fondazione è di tipo diretta a platea in c.a.

L'autorimessa risulta essere in corso di costruzione.



CONFINI UNITA' IMMOBILIARI

(punto 2 – lettera B raccomandazioni generali)

Foglio 17 particella 1418 sub 6 piano seminterrato cat. C/6 e sub 7 piano terra cat. A/7. Come desunto sia dalla mappa catastale che confermato dal proprietario nel sopralluogo fatto il 26/07/2018, le unità immobiliari confinano:

- PIANO TERRA

- A NORD: terreno di proprietà ~~1/2 Arcesini Antonio e 1/2 Brancaccio Elisa~~
- A SUD: terreni di proprietà ~~1/2 Arcesini Antonio e 1/2 Brancaccio Elisa~~
- A OVEST: Via Acquacalda
- A EST: terreno di proprietà ~~1/2 Arcesini Antonio e 1/2 Brancaccio Elisa~~

- PIANO SEMINTERRATO

- A NORD: terreno di proprietà ~~1/2 Arcesini Antonio e 1/2 Brancaccio Elisa~~
- A SUD: terreno di proprietà ~~1/2 Arcesini Antonio e 1/2 Brancaccio Elisa~~
- A OVEST: proprietà ~~1/2 Arcesini Antonio e 1/2 Brancaccio Elisa~~
- A EST: terreno di proprietà ~~Brancaccio Elisa~~



COMPUTO DELLE SUPERFICI

(punto 2 – lettera B raccomandazioni generali)

PIANO SEMINTERRATO (autorimessa senza scopo di lucro)

- autorimessa in corso di costruzione 68,70 mq
Superficie utile netta interna: 68,70 mq
Superficie lorda : 79,53 mq

PIANO TERRA (abitazione adibita a “country house”)

- pranzo 38,89 mq
- pranzo 22,26 mq
- locale adibito a “country house” 19,29 mq
- anti bagno 3,63 mq
- w.c. 1,38 mq
- w.c. 1,00 mq
- locale adibito a “country house” 21,94 mq
Superficie utile netta interna: 108,89 mq
Locale caldaia: 8,47 mq
Superficie lorda: 150,54 mq



RILIEVO FOTOGRAFICO

(punto 2 – lettera F raccomandazioni generali)

26/07/2018



PIANO TERRA – Vista principale



PIANO TERRA – Vista posteriore





PIANO TERRA – Vista laterale



PIANO TERRA - Pranzo





PIANO TERRA – Pranzo



PIANO TERRA – Locale adibito a “country house”





PIANO TERRA – Ampio spazio destinato a “country house”



PIANO TERRA – W.c.





PIANO TERRA – Vista esterna locale caldaia



PIANO TERRA – Vista interna locale caldaia





PIANO SEMINTERRATO – Autorimessa senza scopo di lucro, vista n. 1



PIANO SEMINTERRATO – Autorimessa senza scopo di lucro, vista n. 2



EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

(punto 2 – lettera C raccomandazioni generali)

Le unità immobiliari in oggetto non hanno dotazioni condominiali in quanto facente parte di una costruzione singola.

Presenza di un'ampia corte e di piscina esterna.

DOCUMENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE

(punto 2 – lettera I-K raccomandazioni generali)

Assenza presso il Comune di Montemiletto (AV) del certificato di agibilità dell'intero corpo di fabbrica.

Per il bene oggetto di procedura esecutiva assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come riferito dal convenuto.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

(punto 3 raccomandazioni generali)

I beni oggetto di pignoramento risultano essere occupati dal proprietario il Sig.

~~Aresini Antonio~~

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

· Sig. ~~Aresini Antonio nato a Pozzuoli (NA) il 04/06/1968 e residente nel Comune di Montemiletto (AV) alla Casella Acquasanta~~

Dal certificato notarile si evince che al giorno 11 aprile 2018 le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere di piena proprietà del Sig. ~~Aresini Antonio~~



CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

(punto 2 – lettera D raccomandazioni generali)

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**;
- 2) Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
- 3) Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione).

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Poca richiesta di abitazioni in villini a Montemiletto (AV), anche se la pezzatura media-piccola del fabbricato ha un discreto mercato;
- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al fabbricato oggetto di stima, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.



STIMA SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dei beni oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Montemiletto (AV).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi degli immobili oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Montemiletto (AV) con l'individuazione dell'ubicazione del fabbricato;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne degli immobili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalla valutazione delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Montemiletto (AV)

1) **Nome agenzia:** Invest Casa di Colella Isabella

Indirizzo: Via Degli Astronauti, 81

Valutazione: 150.000 €

Tecnica di Valutazione: a corpo

2) **Nome agenzia:** Depi Immobiliare

Indirizzo: Via F. Di Benedetto, 151

Valutazione: 140.000 €

Tecnica di Valutazione: a corpo



3) **Nome agenzia:** Colella immobiliare

Indirizzo: Via Frustelle, 8

Valutazione: 135.000 €

Tecnica di Valutazione: a corpo

1	150.000,00 €
2	140.000,00 €
3	135.000,00 €
TOT	425.000,00 €
MEDIA	<u>141.666,67 €</u>



STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cartella B allegato 8) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad abitazioni in villini con destinazione (A/7) e autorimesse con destinazione (C/6), che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale e scadente. Considerato i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni in villini in provincia di Avellino, ubicate nel Comune di Montemiletto in stato conservativo di tipo normale nella zona rurale oscilla tra un **valore min. di 590 €/mq ed un valore max di 720 €/mq**, e che il valore di mercato in euro/mq per le autorimesse oscilla tra un **valore min di 380 €/mq ad un valore max di 570 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Dal valore complessivo del piano seminterrato adibito ad autorimessa al valore totale viene decurtato il 30%, importo previsto per completare i lavori.

Essendo, complessivamente, normali lo stato di conservazione dell'immobile e discreto il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'immobile non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento:

Abitazione in villino: $(590 + 720) \text{ €/mq} / 2 = 655 \text{ €/mq}$ (media dei valori)

Autorimessa : $(380 + 570) \text{ €/mq} / 2 = 475 \text{ €/mq}$ (media dei valori).



ABITAZIONE ADIBITA A COUNTRY HOUSE

Sup. lorda = 150,54 mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE IN VILLINO = 655 €/mq

TOTALE: 150,54 mq X 655 €/mq = 98.603,70 €

AUTORIMESSA SENZA SCOPO DI LUCRO

Sup. lorda = 79,53 mq

VALORE MEDIO PER AUTORIMESSA = 475 €/mq

TOTALE: 79,53 mq X 475 €/mq = 37.776,75 €

- 30% PER COMPLETAMENTO LAVORI = -11.333,03 €

TOT. 26.443,72 €

VALORE DEI BENI = (98.603,70 + 26.443,72) € = **125.047,42 €**



STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

(Attraverso i canoni di locazione)

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi a quelli eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (cartella b allegato 8) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq

- Abitazione in villino adibita a "country house" min 2,3 €/mq e max 2,7 €/mq per un valore medio 2,5 €/mq:

$$2,5 \text{ €/mq} \times 150,54 \text{ mq} = 376,35 \text{ €}$$

- Autorimessa min 1,5 €/mq e max 2,2 €/mq per un valore medio 1,85 €/mq

$$1,85 \text{ €/mq} \times 79,53 \text{ mq} = 147,13 \text{ €}$$

Essendo l'autorimessa in corso di costruzione al valore totale viene detratto il 30% per il completamento dei lavori per un totale di 102,99€

$$\text{VALORE DI LOCAZIONE: } 376,35 + 102,99 = 479,34 \text{ €}$$

Il saggio annuo di capitalizzazione : r=4%

$$V = \frac{R_{\text{netto-annuo}}}{r} = \frac{479,34 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi}}{0,04} = \frac{5.752,08 \text{ €}}{0,04} = \underline{\underline{143.802,00 \text{ €}}}$$



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 198/2017

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante della stima sintetica degli immobili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

141.666,67 €

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

125.047,42 €

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i canoni di locazione:

143.802,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE CAPITALE MEDIO $\frac{141.666,67 + 125.047,42 + 143.802,00}{3} = \underline{\underline{136.838,69 \text{ €}}}$

A tale importo vanno dedotti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, sismica ed energetica così distinti:

- certificato di agibilità	€ 1.500,00
- variazione catastale	€ 1.000,00
- A.P.E.	<u>€ 300,00</u>
Tot.	€ 2.800,00

Pertanto il valore di mercato dei beni si riduce a

134.038,69 €

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita.



ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G. 54/2018
CONCLUSIONI

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**
Tribunale di Avellino
Sezione Civile
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Punto 3, scheda sintetica – raccomandazioni generali
Riepilogo e descrizione finale



RIEPILOGO

Gli immobili, oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Montemiletto (AV) in zona rurale, alla Via Acquacalda snc, si distinguono in abitazione adibita a “country house” posta al piano terra, che si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, e un autorimessa senza scopo di lucro posta al piano seminterrato in corso di costruzione.

L'intero fabbricato è circondato da un'ampia corte con la presenza di giardino, una piscina ed una parte destinata al passaggio delle auto ed in parte pedonale.

CONFINI UNITA' IMMOBILIARI

Foglio 17 particella 1418 sub 6 piano seminterrato cat. C/6 e sub 7 piano terra cat. A/7. Come desunto sia dalla mappa catastale che confermato dal proprietario nel sopralluogo fatto il 26/07/2018, le unità immobiliari confinano:

- PIANO TERRA

- A NORD: terreno di proprietà ~~1/2 Alexini Antonia e Brancaccio Elisa~~
- A SUD: terreni di proprietà ~~1/2 Alexini Antonia e Brancaccio Elisa~~
- A OVEST: Via Acquacalda
- A EST: terreno di proprietà ~~1/2 Alexini Antonia e Brancaccio Elisa~~

- PIANO SEMINTERRATO

- A NORD: terreno di proprietà ~~1/2 Alexini Antonia e Brancaccio Elisa~~
- A SUD: terreno di proprietà ~~1/2 Alexini Antonia e Brancaccio Elisa~~
- A OVEST: proprietà ~~Alexini Antonia e Brancaccio Elisa~~
- A EST: terreno di proprietà ~~Brancaccio Elisa~~



COMPUTO SUPERFICI

PIANO SEMINTERRATO (autorimessa senza scopo di lucro)

- autorimessa in corso di costruzione 68,70 mq
Superficie utile netta interna: 68,70 mq
Superficie lorda : 79,53 mq

PIANO TERRA (abitazione adibita a country house)

- pranzo 38,89 mq
- pranzo 22,26 mq
- locale adibito a "country house" 19,29 mq
- anti bagno 3,63 mq
- w.c. 1,38 mq
- w.c. 1,00 mq
- locale adibito a country house 21,94 mq
Superficie utile netta interna: 108,39 mq
Locale caldaia: 8,47 mq
Superficie lorda: 150,54 mq

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 20/08/2018, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al Foglio 17 particella 1418 sub 6 e 7.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

AUTORIMESSA (SENZA SCOPO DI LUCRO):

- Comune: **Montemiletto (AV)**
- Indirizzo: **Via Acquacalda snc**
- Piano: **seminterrato**
- Foglio: **17**
- Particella: **1418**
- Sub: **6**
- Categoria: **C/6**
- Classe: **U**
- Consistenza: **68 mq**



- Superficie catastale: **79 mq**
- Rendita: **143,99 €**

ABITAZIONE ADIBITA A CONTRY HOUSE:

- Comune: **Montemiletto (AV)**
- Indirizzo: **Via Acquacalda snc**
- Piano: **terra**
- Foglio: **17**
- Particella: **1418**
- Sub: **7**
- Categoria: **A/7**
- Classe: **U**
- Consistenza: **5,5 vani**
- Superficie catastale: **148 mq**
- Rendita: **440,28 €**

NOTE CATASTALI ESPERTO

Dal rilievo metrico eseguito in data 26/07/2018 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince un cambio di destinazione d'uso ed una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra (abitazione adibita a "country house"). In particolare nella sala da pranzo è stato demolito il bagno per avere un'ampia sala pranzo, mentre il bagno vicino al locale adibito a "country house" è stato modificato con la realizzazione di un anti bagno e due piccoli wc.

Nella planimetria catastale del sub 7 vi è la presenza di un portico che permette l'accesso sia al bene pignorato che al vano scala del fabbricato.

Pertanto tale area (mq 15,15) è da intendersi come spazio comune

Il piano seminterrato (autorimessa senza scopo di lucro) risulta in corso di costruzione.





Valore di mercato fabbricato:

PREZZO BASE D'ASTA

(in cifra tonda)

134.000,00 €



CONGEDO ESPERTO

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione della relazione che precede e dopo aver obbiettivamente ricercato i valori di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico affidato.

Rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Avellino, li 10/12/2018

Il C.T.U.



A handwritten signature in black ink that reads "Vincenzo Santorelli".

