

PERIZIA FINALE DI STIMA IMMOBILIARE:

LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI XXXXXXXXX

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

**Creditore/Debitore: "XXXXXXXX" contro
"XXXXXXXXXXXXXX"**

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXXXXXXXXXXX

Rinvio all'udienza del XX/XX/XXXX

**Consulenza Tecnica d'Ufficio
XXXXXXXXXXXXXXXXXX**



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE:
LOTTO UNICO**
**Abitazione su due livelli distinti e accessi autonomi, sita in
XXXXXXXX (XX) alla XXXXXXX n. XX**

TRIBUNALE DI XXXXXX

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

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

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXXXXXXXX

**Consulenza Tecnica d’Ufficio
XXXXXXXXXXXXXXXX**

Documentazione allegata:

- Atto Notarile: allegato “A”;
- Ispezione Ipotecaria: allegato “B”;
- Certificati Catastali: allegato “C”;
- Documentazione Comune di XXXXXXXXXXX (XX): allegato “D”;
- Certificato Anagrafico: allegato “E”;
- Verbale di Sopralluogo: allegato “F”;
- Grafici di Rilievo: allegato “G”;
- Rilievo Fotografico: allegato “H”;
- Onorario e spese: allegato “I”;
- Spese documentate: allegati “L1, L2, L3, L4”.



TRIBUNALE DI XXXXXXXXX

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari.

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

dalla: “XXXXXXXXXX” contro “XXXXXXXXXXXX”

GIUDICE ESECUTORE: Dott. XXXXXXXXXXXXX

(Rinvio all’udienza del XX/XX/XXXX)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

<u>PREMESSA</u>

Con Verbale di udienza del XX/XX/XXXX il **G.E. Dott. XXXXXXXXXXXXX** conferiva al sottoscritto XXXXXXXXXXXX, con studio in XXXXXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXX n.XX ed iscritto all’Ordine degli XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX della Provincia di XXXXXXXXXXXX con il N. XXXX, l’incarico di Esperto in ordine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare N. XX/XXXX R.G. promossa dalla : “XXXXXXXXXX” 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. XXXXXXXXXXXX risulta titolare dell'immobile oggetto della procedura, lo scrivente C.T.U. XXXXXXXXXXXX comunicava telefonicamente con il sig. XXXXXXXX, l'inizio delle operazioni peritali per il primo sopralluogo che si svolgeva in data XX/XX/XXXX presso i luoghi di causa alle ore XXXX, per l'accesso all'immobile, alla presenza anche del Custode avv. XXXXXXXXXXXX, il quale aveva inoltrato comunicazione a/r al sig. XXXXXXXX e a tutti gli iscritti al procedimento. In tale data, con i presenti è stata analizzata la documentazione catastale, urbanistica ed amministrativa in possesso dell'Esperto ed è stato visionato l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando tutti i rilievi metrici e fotografici del caso.

Nel contempo lo scrivente Esperto ha eseguito delle indagini conoscitive presso: il **Notaio dott. XXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX (XX)** ricevendo **Atto Notarile di donazione dell'immobile** (vedi allegati "A"); **l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di XXXXXXXX "Servizio di Pubblicità Immobiliare"** (vedi allegati "B"); **l'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di XXXXXXXXXXXX"** (vedi allegati "C"); **all'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)** (vedi allegati "D"); **Anagrafe del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)** (vedi allegato "E").



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, n. XXXXXX, Presentazione n. XX, Registro Generale n. XXXX, Registro Particolare n. XXXX, è costituito da: **Immobile sito nel Comune di XXXX (XX), alla XXXXXX n. XXX, censito in N.C.E.U.:**

- **Sezione Urbana X, Foglio XX, particella XX, subalterno XX, categoria XX, classe XX, consistenza XX vani, superficie catastale totale mq. XX, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. XX, rendita € XXXX, piano XXX.**

Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXX, il sottoscritto chiedeva al dott. Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX l'atto di Donazione con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXX donava al nipote XXXXXXXXXXXX il bene della procedura esecutiva. Detta copia veniva rilasciata in data XX/XX/XXXX in forma cartacea composto da quattro facciate. Da tale documentazione è emerso quanto segue:

In data XX/XX/XXXX il dott. Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, redigeva atto di Donazione tra la sig.ra XXXXXXXXXXXX che donava al nipote XXXXXXXXXXXX che accettava la donazione e la piena proprietà di una abitazione ad uso civile sita ad XXXXXXXXXXXX (XX) in XXXXX, costituita da un vano terreno ad cucina e due piccoli vani al primo piano,



confinante con detta piazza, via XXXXX, beni di XXXXXXXX e beni di XXXXXXXXXXXX. Il valore della donazione era di € XXXXXX (Euro XXXXXXXXXXXXXXX/00). L'atto veniva Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di XXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXX serie XXX. L'atto veniva Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXX il XX/XX/XXXX ai nn. XXXX/XXXX (vedi allegati "A").

3) DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di XXXXXXXX (XX), riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune alla XXXXXXXXXXXX n. XXX:

Sezione Urbana XX, Foglio XX, particella XX, subalterno XX, categoria XX, classe XX, consistenza XX vani, superficie catastale totale mq. XX, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. XX, rendita € XXXX, piano XXX.

Esso è di piena proprietà, per diritti pari a 100/100 del sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXXX (XX) alla XXXXXXXXXXXX, n. XXX.



3.1) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX) sorge in posizione panoramica lungo una dorsale che divide le valli del XXXXXXXXXXX. Il borgo si trova nei pressi di XXXXXXXX a cui è legato storicamente ed economicamente, oltre che al capoluogo irpino. Circondato da verdi colline ricche di boschi ed adagiato a media altezza nella valle del Fiume XXXXX, il comune è attraversato anche dai Torrenti XXXX XXXX e XXXXXXX. È circondata a nord-est dal XXXXXXXXXXX, dal XXXXXXXXXXX e dal XXXXXXXXXXX. Le favorevoli condizioni naturalistiche e la presenza degli antichi tratturi già sfruttati dai Sanniti per il commercio, diedero origine ai primi insediamenti umani con frequenza abitativa. I Sanniti furono il primo popolo a stabilirsi in quest'area nei pressi dei torrenti e sulle alture, data la loro vocazione agricola e volta alla pesca nelle acque limpide dei torrenti presenti nella valle. Testimonianza di questi stanziamenti è data dal ritrovamento di alcune tombe attribuite alla nobiltà irpina, in quanto ricche di armi e vasellame. In epoca romana, il monopolio del territorio da parte di alcune famiglie patrizie rese necessaria l'importazione di grano, la cui produzione non soddisfaceva la popolazione locale anche a causa del divario tra i campi coltivati e il numero dei nuclei abitativi sempre crescente. I Romani, dopo aver vinto la Terza Guerra Sannitica, svoltati tra il 298 e il 290 a.C. saccheggiarono il Sannio. Istarono un presidio militare e assegnarono ai veterani l'intero territorio



coltivabile. Un'incidenza positiva sulla popolazione si ebbe in seguito, anche grazie alla costruzione dell'acquedotto. Etimologicamente il termine Aiello deriva dal latino *Ager*, che vuol dire campo; per molti trae la sua origine *Sabatia* o *Sabhata* fondata, secondo il Cluverio nel suo testo *De Antiquitate Italiane*, da *Sabatio* figlio di *Clus* e nipote di *Cam* il pronipote del Noè biblico. Il tratturo già utilizzato in età sannitica, inoltre, venne ampliato sotto i Romani prendendo il nome di Antica Maggiore, il quale partiva da Benevento e proseguiva per Avellino passando per numerosi comuni tra cui per l'appunto Aiello, fino a raggiungere la colonia Romana di Pompei. A poche centinaia di metri, nella zona di Tavernola, si trova un luogo utilizzato dai viaggiatori per la sosta e il riposo, come suggerirebbe il toponimo latino *tabernula*, ossia bottega, *taverva*. Intorno al VI secolo il borgo ricoprì un ruolo di rilievo: all'epoca era presente una forte comunità religiosa, come testimonia l'epigrafe esistente nella Chiesa di Santa Maria di Aiello, oggi chiamata Santa Maria della Natività, la cui esistenza viene attestata già dal 541 d.C. . La dipendenza di questa piccola chiesetta dal Monastero di Montevergine venne già attestata in un documento risalente al 1164. Non lontano si erge la Chiesa di San Sebastiano. Si segnala anche la presenza dello storico palazzo Ricciardelli, situato nel centro storico. Esso era sorto come proprietà dei monaci a servizio di Montevergine, come testimonia l'adiacenza alla Chiesa di San Sebastiano. L'immobile oggetto della



procedura si trova in XXXXXXXXXXXX di fronte l'edificio di culto che rappresenta il cardine della spiritualità del borgo XXXXXXXX della XXXXX. Il territorio dopo il sisma del 1980, si è arricchito di una zona di nuova espansione, con strade ampie circondate da villette, mentre il centro storico è stato quasi del tutto restaurato e riportato all'antico splendore. Il Comune di XXXXXXXXXXXX è ben collegato con il capoluogo con i mezzi pubblici grazie ad un intricato numero di strade a scorrimento veloce.

3.2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile oggetto della procedura è situato nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), alla XXXXXXXXXXXX n. XXX, di fronte all'antica Chiesa XXXXXXXX della XXXXXXXX, quindi nel punto più importante, dal punto di vista storico, del centro urbano. Nelle vicinanze si trovano diverse altre abitazioni ad uso civile, nonché attività commerciali al dettaglio.

Il bene oggetto della presente procedura è un unico edificio scatolare dalla forma di un parallelepipedo, con struttura portante in muratura.

La struttura è unica, con una scala esterna che conduce al primo piano. Al fabbricato si accede tramite un ingresso pedonale posto sul marciapiede della piazza XXXXXXXX.



3.3) CONFORMITA' URBANISTICA

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

Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX prot. n. XXXX, il sottoscritto XXXXXXXX chiedeva al Sig. Sindaco del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) l'accesso alla documentazione relativa alla pratica di costruzione dell'immobile oggetto della presente procedura. L'Ufficio Tecnico del Comune, in persona del Responsabile del Settore dott. XXXXXXXX, rilasciava Certificato Urbanistico da dove si evince che presso gli Uffici Comunali non sono presenti documenti urbanistici, quali progetto, Cila, Scia, etc., inerenti al fabbricato; in quanto la realizzazione di detto fabbricato risulta antecedente al 1942 e comunque certamente precedente al 1967. Pertanto non è possibile effettuare nessuna ricostruzione della crono storia dell'edificio (vedi allegato "D").

3.4) DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

Il fabbricato ha accesso indipendente sia al piano terra che al primo piano, esso è uno scatolare rettangolare regolare a forma di un parallelepipedo allungato composto da un piano terra un primo, un secondo piano che non fa parte del bene pignorato e la copertura. due lati del fabbricato, il corto e il lungo, sono situati sulla XXXXXXXXXXXX. L'edificio è arretrato rispetto il ciglio stradale di circa un metro ed ha un piccolo spazio antistante pedonale.



La XXXXX è provvista di alcuni posti auto a pochi metri dal fabbricato. Oltrepassato lo spazio pedonale, si accede al piano terra della costruzione tramite una porta d'ingresso non blindata. Ci si trova così in un vano adibito a cucina con una superficie utile di mq. 11,81. Il resto dell'appartamento è situato al primo piano al quale si accede tramite delle scale con accesso indipendente poste all'esterno e non collegate con il vano del piano terra. Le scale che salgono al primo piano sono in comune, esse conducono ad un ballatoio aperto sul quale si apre un vano anch'esso comune, dal quale si accede al primo piano e alle scale che conducono al secondo piano che non è parte della procedura esecutiva. Il pianerottolo interno in comune denominato in pianta INGRESSO ha una superficie di mq. 2,11. Detto ingresso conduce alla porta non blindata che accesso al primo piano ovvero alla proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX. Essa è costituita da una prima stanza denominata in pianta LETTO1 di mq. 10,79 dotata di finestra, adibita a camera da letto singola. Da questa prima stanza si passa ad una seconda stanza denominata in piana LETTO di mq. 9,13 adibita a camera da letto matrimoniale e dotata di una finestra, da essa infine si accede ad un bagno cieco con soffitto spiovente denominato in pianta WC di mq. 2,42 . La cucina al piano terra ha un'altezza interna di circa 2,20 metri, mentre gli ambienti al primo piano hanno un'altezza interna di circa metri 3,00 (si veda a tal proposito i Grafici di Rilievo Allegato "G" e il Rilievo Fotografico Allegato "H").



UNITA' ABITATIVA SU DUE LIVELLI

Riepilogo delle superfici:

Cucina (piano terra)	mq.	11,81
Letto1 (Primo piano)	mq.	10,79
Letto (primo piano)	mq.	9,13
Wc (primo piano)	mq.	2,42

Superficie Calpestabile	mq.	34,15
-------------------------	-----	-------

UNITA' ABITATIVA SU DUE LIVELLI

METRI QUADRATI TOTALI = mq. 34,15

3.5) RIFINITURE INTERNE E IMPIANTI

Per quanto riguarda l'ingresso alla cucina al piano terra esso è indipendente, è costituito da una porta a due battenti in alluminio non blindata. Tutto l'edificio risulta con pessime rifiniture esterne ed interne e l'appartamento risulta occupato. Le porte interne sono di legno verniciato non coordinate tra loro, con riquadro in vetro. Le finestre sono in alluminio con scudi esterni tipo veneziana in alluminio. La pavimentazione non è omogenea. La cucina ha le quattro pareti piastrellate fino ad un'altezza di circa 2 metri. Il bagno presenta una pavimentazione non coordinata e le pareti non sono piastrellate, in più il soffitto è spiovente, in quanto si trova nel sottoscala che conduce al secondo piano. Nella zona notte del primo piano non sono presenti balconi



ma due finestre. Tutte le pareti si presentano in pessime condizioni, esse sono intonacate e verniciate con color bianco. L'appartamento non è dotato di riscaldamento autonomo, è provvisto d'impianto igienico-sanitario, fognario ed elettrico. 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 al primo piano, sia in cucina al piano terra. L'impianto elettrico, del tipo normale sottotraccia, ha la tensione pari a 220 V con quadro elettrico. Sono presenti vaste aree di pareti con muffa e licheni, sia lungo le scale, sia nel bagno e soprattutto nella seconda camera da letto e nella cucina (vedi Rilievo Fotografico allegato "H").

3.6) STATO CONSERVATIVO INTERNO ED ESTERNO

L'immobile, così come composto ed innanzi descritto, risulta in pessime condizioni. L'esterno del fabbricato presenta alcuni danni da infiltrazioni con la perdita d'intonaco. L'interno presenta diverse zone con macchie di umidità lungo le scale che conducono al primo, così come anche negli ambienti al piano terra come in quelli al primo piano. Tali macchie di infiltrazioni e di umido del primo piano sono state tamponate ponendo una protezione di cartongesso sul soffitto e sulla parete.



3.7) STATO DI POSSESSO ATTUALE E PROPRIETA'

Il bene oggetto della procedura è composto da un appartamento con ingresso indipendente, costituito da un piano terra adibito a cucina con un primo piano dove trovano spazio due camere da letto e un bagno.

Esso è di piena proprietà, per diritti pari a 1000/1000 del sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXX (XX) alla XXXXXXXXXXX, n. XXX e divide l'appartamento con la madre.

3.8) DIFFORMITA' URBAMISTICA

Come già evidenziato, gli Uffici Comunali non posseggono alcuna documentazione. L'immobile risulta essere stato realizzato sicuramente prima del 1967. Il fabbricato risulta ristrutturato probabilmente dopo il sisma del 1980. Pertanto si dovrà effettuare una DIA/SCIA in sanatoria.

3.9) DIFFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra l'elaborato grafico del bene immobile oggetto di pignoramento redatto dall'Esperto e le Planimetrie Catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di Avellino", si riscontra che: La struttura risulta non conforme alle piante presenti al catasto.

3.10) ALTRE INFORMAZIONI UTILI

In seguito alle indagini svolte, risulta che non c'è un Condominio.



3.11) VINCOLI ED ONERI

Dalle indagini effettuate dallo scrivente Esperto è emerso quanto segue.

Sull'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli. In merito al fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune sito in XXXXXXXXXXXX (XX), alla XXXXXXXXXXX n. XXX, censito in N.C.E.U., alla Sezione Urbana XX, Foglio XX, particella XX, subalterno XX, categoria XX, classe XX, consistenza XX vani, superficie catastale totale mq. XX, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. XX, rendita € XXXX, piano XX, risultano:

1. Trascrizione del XX/XX/XXX, Registro Particolare XXXX, Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXX, Repertorio 2XXXX del XX/XX/XXXX, Atto tra vivi, donazione accettata.
2. Iscrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX, Registro Generale XXXXX, Pubblico Ufficiale Tribunale di XXXXXXXXXXX, Repertorio XXXX del XX/XX/XXXX, Ipoteca Giudiziarica derivante da Decreto Ingiuntivo.
3. Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX, Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale Ufficio XXXX c/o Tribunale di XXXX, Repertorio XXX del XX/XX/XXXX, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.



4) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Vista l'istanza presentata dallo scrivente presso il Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), seguita da un incontro con il tecnico dell'Ufficio Urbanistico ed in particolare con il responsabile, si è giunti alla conclusione che si dovranno affrontare le spese per la DIA/SCIA in Sanatoria per difformità Urbanistiche. Tale importo ammonta a circa € 3.000,00 tra pratiche edilizie DIA/SCIA in Sanatoria, l'Elaborato planimetrico e Spese Professionali oltre IVA e CASSA.

5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALI

Si è ravvisata la necessità di effettuare un nuovo Accatastamento, dopo aver effettuato la Sanatoria Urbanistica, con le Piante aggiornate.

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 e Compensi Professionali: Spese e Compensi professionali € 2.000,00;
- Variazione catastale per nuovo accatastamento del bene oggetto del presente procedimento: Spese € 100,00.

La somma totale sarà quindi pari a € 2.100,00 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 simili 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 e della domanda e dell'offerta (situazione al momento piuttosto statica)**. 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 attualmente in lotti di vendita.



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

Immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), alla XXXXXXX n. XXX, censito in N.C.E.U. nella Sezione Urbana X, Foglio XX, particella XXX, subalterno XX, categoria XXX, classe XX, consistenza XX vani, superficie catastale totale mq. XX, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. XX, rendita € XXX, piano XXX.

L'edificio precedentemente descritto ed occupato dal sig. Cucciniello Gianluca che ci vive con la madre, ha una superficie utile calpestabile totale di circa **mq. 34,15**.

Procediamo ora alla indicazione dei prezzi di mercato nonché alla valutazione del bene immobile pignorato secondo le modalità innanzi riportate.

Per la tipologia Abitazioni Civili, del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) nella Fascia/Zona: Centrale/VIA XXXXXXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX; Codice di zona: XX; Micro zona catastale n. XX; il prezzo medio di mercato rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° Semestre 2022 nonché dalle quotazioni del mercato immobiliare locale, per uno Stato conservativo Normale, oscilla da un minimo di € 730,00/mq. ad un massimo di € 910,00/mq. . Mentre per uno Stato conservativo Ottimo, oscilla da un minimo di € 910,00/mq. ad un massimo di € 1.100,00/mq. . Pertanto il valore



medio di partenza ci è dato dalla media aritmetica dei quattro valori su riportati:

VALORE MEDIO = (€ 730,00/mq. + € 910,00/mq. + € 910,00/mq. + € 1.100,00/mq.): 4 = € 912,50/mq.

Da quanto sopra esposto possiamo prendere in considerazione un VALORE MEDIO TOTALE APPARTAMENTO pari a: € 912,50/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:** (non presenti/pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10)

6) **Dotazione Impiantistica:** (non presente/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 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) **Condominio:** (presente 1,00 – non presente 0,90)



VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Prezzo Medio Base €/mq.	Sup. tot. mq.	Coefficienti												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		Pessimo	Pessimo	Zona Centrale	Sotto i 45 mq	Pessime	Scadente	Buone	Oltre 51 anni	In Muratura	Occupato	Non Conforme	Non Conforme	Non Presente
<u>912,50</u> €	<u>34,15</u> mq.	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>1,10</u>	<u>1,10</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>1,00</u>	<u>0,80</u>	<u>1,00</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>

Σ Coefficienti per l'Appartamento =

(0,90+0,90+1,10+1,10+0,90+0,90+1,00+0,80+1,00+0,90+0,90+0,90+0,90)
: 13 = 12,20:13=0,93

6.4) STIMA TOTALE DEL BENE

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

STIMA APPARTAMENTO

Stima Appartamento = Σ Coef. X Prezzo Base €/mq. X mq. Totali =
0,93 X 912,50 €/mq. X 34,15 mq.

Stima Appartamento = € 28.980,54



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 € 28.980,54 (Euro ventottomilanovecentottanta/54).

Da quanto su esposto il prezzo base d'asta sarà:

Stima Appartamento – 20% = € 28.980,54 – (€ 28.980,54 x 20%) =

€ 23.184,43

N.B.

Si dovranno decurtare gli Oneri di regolarizzazione Catastali e gli oneri regolarizzazione Urbanistici. Essi ammontano: - Le spese di regolarizzazione Catastali sono pari a circa € 2.100,00 oltre IVA e CASSA, comprendono l'Elaborato planimetrico e Compensi Professionali; - Le spese di regolarizzazione Urbanistica sono pari a circa € 3.000,00 oltre IVA e CASSA, comprendono pratiche edilizie DIA/SCIA in Sanatoria l'Elaborato planimetrico e Compensi Professionali.

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

Avellino, lì XX/XX/XXXX

L'ESPERTO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

