

DEPOSITATA NEGL'ARCHIVIO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Relazione del C.T.U. – Vertenza tra Centrobanca – Banca Centrale di Credito Popolare s.p.a. contro

PREMESSE

- C. f. a -

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. GRASSO, ha nominato C.T.U. il sottoscritto per la vertenza di cui sopra. Lo scrivente, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico:

“Il G.E. affida all'esperto l'incarico di descrivere i beni oggetto di pignoramento, indicandone natura, consistenza, dati catastali e determinandone il loro valore venale nel comune commercio”. A

seguito di tale incarico, il sottoscritto con lettere raccomandate ha invitato le parti a trovarsi il giorno 1 Luglio 2003 alla Via Municipio di Quadrelle (AV), per dare inizio ai lavori di consulenza

tecnica. In detto giorno è intervenuto [redacted]. I lavori sono consistiti

nell'individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo numerose misure degli stessi con l'aiuto del collaboratore. Le operazioni sono continuate il giorno 7 ottobre c.a. con la

presenza del sig. [redacted]. I lavori sono consistiti nel prendere le misure del piano

seminterrato e del piano terra degli immobili pignorati, scattando anche diverse fotografie degli

stessi. I lavori sono proseguiti il giorno 8 novembre c.a. e 1 dicembre c.a., sempre alla presenza

dell'esecutato. Le operazioni sono consistite nel prendere le misure del primo e del secondo piano

degli immobili per cui è causa, scattando anche diverse fotografie degli immobili misurati. Con detti

sopralluoghi ed altre indagini espletate presso gli uffici competenti e nella zona, atte alla

individuazione dei prezzi e dei fitti di mercato di immobili simili o assimilabili, lo scrivente ha

raccolto tutti gli elementi necessari e sufficienti per espletare l'incarico ricevuto.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalla particella 504 del foglio 1 di Quadrelle, di mq.

650, sono pervenuti ad [redacted] in regime di comunione legale

di [redacted] con atto di compravendita stipulato dal notaio Massimo Deallagas il giorno

[redacted] trascritto in data [redacted].

DEPOSITATA IN CANCELLERIA
11 DIC. 2003

Sulla citata particella è stato costruito un fabbricato di civile abitazione non ancora accatastato; anche se è stato già eseguito il relativo mappale per l'accatastamento, per cui devono essere presentate ancora tutte le planimetrie per completare la pratica. Difatti dalla particella 504, divisa in 504/a e 504/b con frazionamento e tipo mappale n. 2850, 1/98 del 27/05/1998 in atti dal 28/05/1998 sono derivate due particelle: la 1295 di are 6,12, riportata al catasto fabbricati come ente urbano, per cui sarà intestata ai coniugi [redacted] con la presentazione all'U.T.E. delle planimetrie dei fabbricati, e particella 1296 di are 0,38, riportata al catasto terreni [redacted], nata [redacted] (AV) il [redacted], nato [redacted] [redacted] (vedere certificati catastali allegati e sviluppo planimetrico scala 1:200).

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel centro urbano di Quadrelle, esattamente alla Via Municipio. Essi sono costituiti dalla ex particella 504, dalla quale sono derivate le attuali particelle 1295 e 1296 come già innanzi chiarito. Su dette particelle e precisamente su parte della particella 1295 è stato realizzato un fabbricato adibito in parte ad attività commerciale ed in parte a civile abitazione; esso è composto da piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano (vedere planimetria 1:100, sviluppo 1:200 e fotografie da 1 a 7). Il fabbricato di che trattasi ha le strutture portanti in c.c.a., i solai in latero-cemento con travetti in conglomerato cementizio precompresso, la copertura a più falde, con sovrastante manto di tegole e gli intonaci esterni del tipo civile.

L'immobile, come detto, è costituito da piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano, collegati tra essi da una scala interna di forma semicircolare fino al primo piano, attualmente ancora allo stato grezzo con ringhiera in ferro (foto n. 8 e planimetria 1:100); mentre il secondo piano è collegato sempre da una scala interna già completa, ma priva di ringhiera. Il piano seminterrato ha l'accesso principale direttamente da Via Municipio, attraverso un cancello in ferro a due ante, poi da una rampa in discesa, pavimentata, larga mt. 4,00 ubicata tra due muri di contenimento (foto 9-10-11-12 e planimetria 1:100) ed infine dallo spiazzo antistante ad esso. Il piano in parola, è costituito

da nr. 5 vani adibiti in gran parte a deposito e da un piccolo bagno ubicato all'esterno. Il vano n. 1 di mq. 46,48, adibito a deposito ha il pavimento in piastrelle maiolicate e le pareti pitturate con colori chiari (foto 13); ad esso si accede da un portone in ferro a due ante, largo mt. 3,95 con sovrastante vetrata (foto 14 e 15). Il locale riceve la luce solo dal portone d'accesso e dai vetri sovrastanti. Da detto vano si accede attraverso una porta in ferro a due ante al vano nr. 2 di mq. 79,90, adibito a deposito di materiali vari; il locale ha il pavimento e la pitturazione delle pareti uguali al vano nr. 1; esso riceve la luce da tre finestre, due site al lato frontale all'ingresso ed una al lato opposto (vedere planimetria 1:100). Il vano nr. 3 di mq. 9,75 adibito a deposito, ha il pavimento e la pitturazione delle pareti uguali al vano nr. 1. Si accede ad esso sempre dal vano nr. 1 e riceve la luce solo da quest'ultimo, in quanto il tramezzo di divisione tra i due locali è alto solo mt. 2,40 senza raggiungere il solaio di copertura (foto 13). Il vano nr. 4 di mq. 22,80, adibito a deposito, ha le stesse caratteristiche dei vani già descritti. Ad esso si accede sempre dal vano nr. 1, da una bussola in legno ad un' anta; il locale riceve la luce da una finestra a due ante sita sul lato frontale all'ingresso. Il vano nr. 5 di mq. 23,08 è adibito a cucina- pranzo; esso ha il pavimento e la pitturazione delle pareti uguali ai vani già descritti. In esso vi è un camino, in marmo, con rivestimento della canna fumaria in legno (foto 16). Il vano riceve la luce da due finestre in alluminio anodizzato e vetrocamera. Infine dal vano nr. 1 si accede alla scala interna che collega i piani superiori. Tutto il piano descritto, alto mt. 3,80 è in buone condizioni di uso e manutenzione ed è munito di impianto elettrico ed idrico. Antistante al portone d'accesso al piano seminterrato vi è un ampio spazio pavimentato, delimitato da muri di contenimento in c.c. con sovrastante ringhiera in ferro (foto 17-18-19-20 e planimetria 1:100). Dal menzionato spazio, si accede attraverso una porta in legno ad un'anta ad un bagno di mq. 3,00, sito in aderenza al vano nr. 5; in esso vi è solo il vaso igienico ed il lavabo, le pareti sono rivestite con piastrelle maiolicate fino a mt. 2. La superficie netta di tutto il piano seminterrato, compreso il bagno esterno, è di mq. 185,01; a questa bisogna aggiungere la superficie occupata dalla scala interna di mq. 16,70, per cui la superficie

complessiva è di mq. 201,71, in c.t. mq. 202. Il piano terra, costituito da tre vani ed accessori, è adibito ad attività commerciale, esattamente alla vendita di elettrodomestici. Ad esso si accede direttamente da Via Municipio, attraverso un cancello in ferro a due ante e da tre scalini che immettono ad un porticato, dal quale si accede da una porta in ferro e vetri antisfondamento a tre ante (foto 21). Il vano nr.1 di mq. 128,64, adibito a negozio di elettrodomestici, ha il pavimento in piastrelle maiolicate e le pareti lavabili pitturate con colore chiaro (foto 22 e 23). Esso riceve la luce da ampie vetrate costituite da vetri antisfondamento e da finestre costituite da vetrocamera. Dal vano nr. 1 si accede, attraverso una bussola in alluminio anodizzato ad un'anta, al bagno di mq. 3,98. Esso è munito di bidet, vaso e lavabo, riceve la luce da una finestra ad un'anta ed ha il pavimento in piastrelle maiolicate e le pareti rivestite fino ad un'altezza di mt. 1,70 (foto 24). Il vano nr. 2, di mq. 9,29 è adibito a deposito di materiale, esso ha il pavimento e la pitturazione delle pareti uguali al vano nr. 1; la bussola di accesso è uguale a quella del bagno, compresa la finestra. Il vano nr. 3, di mq. 18,28 è adibito ad uso ufficio. Il pavimento e la pitturazione delle pareti sono uguali al vano nr. 1, mentre la bussola d'accesso è uguale a quella del vano nr. 2; esso riceve la luce da ampie finestre in vetrocamera, ubicate nella parte semicircolare del vano. Sempre dal vano nr. 1, attraverso una porta ad un'anta, si accede alla scala interna, che da l'accesso ai piani superiori ed al piano seminterrato (vedere planimetria 1:100). Antistante al piano descritto vi è un porticato pavimentato, di mq. 15,48 ed uno spazio di mq. 64 circa adibito a giardino (foto da 25 a 28). Il piano in parola, alto mt. 2,80, munito di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento è in buone condizioni di uso e manutenzione. La superficie netta di tutto il piano terra è di mq. 160,19; a questa bisogna aggiungere lo spazio occupato dalla scala di mq. 16,30, quello antistante ad essa di mq. 4,10, ancora allo stato grezzo, più il 50% della superficie del porticato, pari a mq. 7,74, per cui la superficie complessiva ammonta a mq. 188,33, in c.t. mq. 188. Ai piani superiori si accede dal piano terra, però l'accesso principale avviene direttamente da Via Municipio, attraverso un cancello in ferro, da un viale pavimentato delimitato da piante ornamentali (foto 29-30-31) e poi da una porta a due ante

(foto 32) che da accesso alla scala interna ancora allo stato grezzo, illuminata da grandi vetrate (foto 4-5-33-34). Il primo piano è costituito da un grande salone, una cucina ed il bagno. Il salone ha una superficie di mq. 88,77; esso ha i pavimenti in piastrelle maiolicate di prima scelta e le pareti lavabili pitturate con colore verde la fascia inferiore e colore chiaro la restante superficie. Il vano riceve la luce da quattro balconi a due ante in legno, tapparelle alla romana e vetrocamera e da due finestre di cui una di forma semicircolare, con le stesse caratteristiche dei balconi (foto da 35 a 44 e planimetria da 1:100). Al vano in parola si accede da una porta blindata ad un'anta, con rivestimento in legno (foto 45). Lo spazio antistante la porta d'accesso, di mq. 3,20, è privo di pavimento (foto 46). Nel salone vi sono anche le scale interne, in marmo, prive di ringhiera, illuminate da pareti in vetro mattoni, per accedere al secondo piano (foto 47). Il vano nr. 2, di mq. 10,72, è adibito a cucina, ad esso si accede direttamente dal salone, attraverso un'apertura senza bussola; esso ha i pavimenti e la pitturazione delle pareti uguali al vano nr. 1; la parete di divisione con il salone è costituita da un muretto alto mt. 1 (foto 48); esso riceve la luce da una finestra e da un balcone a due ante uguale a quelli del salone. Il bagno, di mq. 8,38, ha i pavimenti in piastrelle maiolicate di colore scuro, con le pareti rivestite fino a mt. 2,30; in esso vi sono il vaso igienico, il bidet, il doppio lavabo e la doccia (foto 49-50) e riceve la luce da una finestra ad un'anta. Da un balcone del salone, si accede ad una terrazza di mq. 31,00 da altri due si accede ad uno sporto di mq. 16,98; dal restante balcone, nonché da quello del vano nr. 2, si accede ad uno sporto di mq. 20,30, che fa corpo unico con una terrazza di mq. 30,68 (vedere planimetria 1:100). Sia le terrazze che gli aggetti sono pavimentati con piastrelle e delimitati con muretti. La superficie netta del primo piano, che ha un'altezza di mt. 2,80, è di mq. 111,07. A questa bisogna aggiungere $\frac{1}{4}$ della superficie complessiva degli aggetti, di mq. 37,28, pari a mq. 9,32, più il 40% della superficie delle terrazze (che possono essere sfruttate in gran parte dell'anno a causa del clima mite della zona) di mq. 61,68, pari a mq. 24,67, più lo spazio occupato dalla scala di mq. 14,46. Per cui la superficie complessiva è di mq. 159,52, in c.t. mq. 160. Il piano descritto, in ottime condizioni d'uso e

manutenzione, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Le porte interne sono del tipo tamburato con rivestimento in legno, mentre gl'infissi esterni sono in legno e vetrocamera. Il secondo piano è costituito da tre vani ed accessori, quest'ultimi formati da disimpegno, da nr. tre bagni, uno stanzino ed un piccolo locale ad uso lavanderia (vedere planimetria da 1:100). Il disimpegno, di mq. 12,00 ha il pavimento in piastrelle maiolicate di colore chiaro, le pareti lavabili pitturate con colore giallo paglierino e riceve la luce da una finestra a tre ante (foto da 51 a 54). Il bagno più grande, di mq. 13,97, è ancora in costruzione; esso è privo di pavimento e dei servizi igienici con le pareti allo stato rustico; si accede da una bussola ad un'anta e riceve la luce da una finestra a due ante. L'altro bagno attiguo a quello descritto, ha una superficie di mq. 3,41 ed i pavimenti di piastrelle maiolicate, con le pareti rivestite fino a mt. 2; in esso vi sono il lavabo, il vaso igienico ed il bidet. La bussola di accesso e la finestra hanno le stesse caratteristiche del bagno attiguo. Il vano indicato con il nr. 1, di mq. 13,45, ha il pavimento uguale al disimpegno, compresa la pitturazione delle pareti; si accede da una bussola ad un'anta e riceve la luce da un balcone a due ante. I vani nr. 2 e 3, rispettivamente di mq. 13,06 e 16,80, hanno le stesse caratteristiche del vano nr. 1. Dal vano nr. 3 si accede ad uno stanzino di mq. 5,85, che ha i pavimenti e la pitturazione delle pareti uguali ai vani già descritti. Il bagno, sito in aderenza al vano nr. 3, di mq. 2,38, ha il pavimento di piastrelle maiolicate con rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di mt. 2,00; in esso vi sono il vaso igienico, il bidet ed il lavabo. Dai balconi dei vani descritti, si accede ad un terrazzo scoperto di mq. 43,75, nonché ad uno sporto (che fa corpo unico con il terrazzo) di mq. 20,52; essi hanno le stesse caratteristiche dei terrazzi del primo piano (foto 55-56-57). Sul terrazzo in parola vi è una scala a chiocciola in ferro che da accesso al tetto di copertura (foto 55-56). Sempre dal terrazzo di che trattasi, si accede al piccolo locale ad uso lavanderia, di mq. 4,20; esso ha i pavimenti in piastrelle maiolicate e le pareti pitturate con colore chiaro. Il secondo piano descritto, in buone condizioni d'uso e manutenzione ha un'altezza di mt. 2,80, esso è munito di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Le porte interne e gl'infissi esterni sono uguali a quelli del primo piano. La superficie netta del piano di che trattasi è di mq. 85,12. Ad essa bisogna aggiungere

¼ della superficie dello sporto, di mq. 20,52, pari a mq. 5,13, più il 40% della superficie del terrazzo, di mq. 43,75, pari a mq. 17,50, più mq. 7,50 dello spazio occupato dalla scala. Per cui la superficie complessiva è di mq. 115,25, in c.t. 115,00. Dagl'immobili descritti, per le loro caratteristiche, si possono ottenere nr. 2 lotti autonomi, e precisamente: un lotto costituito dal piano seminterrato e dal piano terra ed un lotto costituito dal primo e dal secondo piano. Questo, perché il piano terra adibito ad attività commerciale ha necessariamente bisogno di locali per deposito della merce; mentre dal primo e secondo piano si può ottenere un solo lotto, in quanto per accedere al secondo piano bisogna passare per il salone del primo piano. Il restante terreno circostante il fabbricato, compresa la particella 1296, di circa mq. 420, tutto ben delimitato da muri in c.c. con sovrastante ringhiera in ferro, adibito in parte a giardino, in parte a passaggio ed in parte a parcheggio, resta a servizio di tutto il fabbricato descritto. Con la lottizzazione ogni unità immobiliare avrà diritto su di esso in rapporto ai millesimi di proprietà. Tutto questo per l'ubicazione e distribuzione delle unità immobiliari, per le attività che si svolgono e per l'orografia del terreno. Difatti se il terreno venisse diviso, al lotto nr. 2 verrebbe a mancare lo spazio necessario per il parcheggio auto. Il terreno dove è stato costruito il fabbricato confina con Via Masucci, con **[REDACTED]**, con **[REDACTED]** con **[REDACTED]**. Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia n. 1062 dell'08/06/1990 rilasciata dal Comune di Quadrelle alla **[REDACTED]**, nata il 18/12/1955 (vedere copia allegata). I lavori sono iniziati il 26/09/1990 e collaudati in data 24/06/1994 dall'**[REDACTED]**. Nel corso dei lavori furono apportate alcune variazioni alla costruzione, senza però aumentare la cubatura approvata dalla commissione edilizia. In data 03/08/1995 **[REDACTED]** ha presentato un'istanza al comune di Quadrelle, per ottenere il certificato di abitabilità degl'immobili. In data 03/09/1995 il Sindaco, in riferimento all'istanza di cui innanzi, ha dato parere negativo, in quanto la **[REDACTED]** **[REDACTED]** non ha presentato al comune nessuna istanza di variante urbanistica ai sensi dell'art. 15 della legge 47/1985 per le difformità di costruzione riscontrate dall'Ufficio Tecnico Comunale in

data 27/09/1993. Pertanto a tutt'oggi manca il certificato di abitabilità degli immobili oggetto di pignoramento. Il fabbricato descritto è tutto in possesso dell'esecutato e famiglia.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima presenta due fasi caratteristiche delle quali una può essere definita oggettiva e l'altra soggettiva. Nella fase oggettiva l'estimatore ricerca obiettivamente, cioè indipendentemente da quelle che possono essere le sue opinioni a riguardo del bene da stimare, tutti i dati necessari a seconda del genere di stima che adotta: grandezza dell'immobile (superficie, cubatura, vani a secondo del fabbricato da stimare), stato di conservazione, distanza dalla strada e dal centro abitato, esposizione, ecc. Nella fase soggettiva l'estimatore compie tutte quelle operazioni che molto dipendono dalla sua preparazione professionale e dal suo punto di vista, cioè dalle sue opinioni personali intorno al bene oggetto di valutazione: scelta del saggio di capitalizzazione (se la stima viene eseguita in via analitica); scelta dei beni di confronto e quindi determinazione del valore unitario da attribuire al bene da stimare (se la stima viene eseguita per via sintetica).

TIPOLOGIE DI FABBRICATI

L'estimo civile riguarda la stima dei fabbricati in genere. I fabbricati sono di vari tipi, poiché molteplici sono le esigenze pratiche che essi devono soddisfare. Una classificazione esauriente e particolareggiata, sia pure a scopo fiscale, è quella fatta dal catasto urbano e che, ai fini estimativi si raggruppano nelle seguenti tre categorie: fabbricati civili, fabbricati industriali e fabbricati rurali. I fabbricati civili (come in questo caso) sono quei fabbricati la cui funzione è destinata a soddisfare determinate esigenze civili, cioè quelle esigenze che in modo particolare si riscontrano nei centri urbani (case di civile abitazione, botteghe, negozi, autorimesse, scuole, uffici, ristoranti, alberghi ecc.).

PARAMETRI PER LA STIMA DEI FABBRICATI

I parametri sono unità di misura relativi al bene da stimare, in rapporto diretto e costante col valore del bene stesso. Essi si dividono in tecnici ed economici: i primi esprimono la quantità fisica del

bene, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza. Per le stime dei fabbricati si usano i seguenti parametri: a - parametri tecnici: metri cubi e metri quadrati; b - parametri economici: fitto e reddito.

PROCEDIMENTI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

La dottrina estimativa indica due distinti procedimenti per giungere alla determinazione del valore degli immobili: quella sintetica e quella analitica, in questo caso vengono applicate entrambe. Con il metodo sintetico la determinazione del valore dei fabbricati può essere, tra l'altro, compiuta anche al metro cubo locativo, ossia determinando il volume del fabbricato dal piano terra al tetto di copertura, moltiplicando tale volume per un prezzo unitario da calcolarsi in seguito ad opportune analisi. Analiticamente possiamo considerare il metodo a stima metrica, in base al costo attuale di costruzione, applicando ai valori unitari un determinato coefficiente di svalutazione, per ridurre il valore dell'immobile attuale, tenendo presente le sue condizioni statiche e di uso. Infine la stima può essere effettuata sia in funzione del reddito che esso offre, sia mediante la ricerca di mercato riferito a contrattazione di immobili simili o assimilabili per conservazione, utilizzazione ed ubicazione nella stessa zona. Lo scrivente ritiene che l'ultimo metodo di stima rappresenta la forma più razionale e costituisce un sicuro elemento di valutazione. Detto metodo si basa, come già menzionato, sulla comparazione di dati certi relativi a beni di uguali caratteristiche. I prezzi di riferimento devono essere numerosi e riferirsi a beni analoghi a quelli oggetto di stima; essi inoltre devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima (comunque accettabili in relazione alla situazione di mercato) ed essere della massima attendibilità. Poiché nella zona è stato possibile accertare i predetti valori ne consegue che non esistono ostacoli per l'applicazione del procedimento di tali criterio di stima, in quanto nello stabilire i prezzi di mercato entrano necessariamente in gioco vari fattori intrinseci ed estrinseci. Fattori intrinseci: l'esposizione, le rifiniture e lo stato di conservazione; la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati; la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni; l'estetica; la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci: salubrità del luogo; ubicazione rispetto alle strade, al mercato ed al centro abitato; l'efficienza dei servizi pubblici che servono il quartiere o la contrada (trasporti collettivi, acqua, gas, luce ecc.). Per l'accertamento dei prezzi di mercato è stata condotta dallo scrivente un'indagine accurata che ha consentito di determinare il prezzo da attribuire agli immobili da valutare. Le informazioni sono state assunte da varie fonti attendibili come imprese di costruzione, mediatori, liberi professionisti ecc. Pertanto, tenuto presente quanto innanzi descritto, in considerazione delle varie ricerche effettuate, opportunamente corrette in relazione alle indagini svolte direttamente dallo scrivente e considerate le caratteristiche, lo stato attuale degli immobili, il valore equo ed obiettivo del fabbricato di cui trattasi, applicando la stima sintetica comparativa è il seguente:

- PIANO SEMINTERRATO – costituito da cinque vani ed il bagno, adibito in gran parte a deposito di complessivi mq. 202,00, € 774,68 al mq., per cui si ha $mq. 202,00 \times € 774,68 = € 156.485,36$;
- PIANO TERRA – costituito da tre vani e bagno, adibito ad attività commerciale, di complessivi mq. 188,00, € 1.394,43 al mq., per cui si ha $mq. 188,00 \times € 1.394,43 = € 262.152,84$. Il valore del piano seminterrato e del piano terra è di € 418.638,20.
- PIANO PRIMO – costituito da nr. 2 vani ed accessori, adibito ad abitazione, di complessivi mq. 160,00, € 929,62 al mq., per cui si ha $mq. 160,00 \times € 929,62 = € 148.739,20$;
- PIANO SECONDO – costituito da nr. 3 vani ed accessori, adibito ad abitazione, di complessivi mq. 115,00, € 929,62 al mq., per cui si ha $mq. 115,00 \times € 929,62 = € 106.906,30$. Il valore del primo e secondo piano è di € 225.645,50.

Il valore complessivo di tutto il fabbricato stimato è di € 674.283,70. In questo valore è compreso tutto il restante terreno circostante il fabbricato, il quale sarà a servizio delle due quote in rapporto ai millesimi di proprietà. Lo scrivente al fine di una verifica, stima il lotto nr. 1, costituito dal piano seminterrato e dal piano terra, anche con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi (cioè in base al bilancio economico dei redditi e delle spese). Le operazioni di stima con il metodo analitico sono le seguenti: esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile come già innanzi detto;

determinazione del reddito lordo o fitto medio (la media degli ultimi 4-5 anni), realizzabili dalla concessione in uso degli immobili;

- determinazione delle spese medie annue;
- scelta del tasso di capitalizzazione r ;
- capitalizzazione del reddito medio annuo;
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (aggiunte per terrazzi, verande, giardini ed altre pertinenze non comprese nel valore determinato; detrazioni per vetustà, riparazioni, integrazioni o sostituzione di impianti).

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI MEDI ANNUI

Per la determinazione del valore dell'immobile con stima analitica, per capitalizzazione dei redditi netti annui, è stata necessaria la ricerca dei fitti annui praticati nella zona e nell'intero comune di Quadrelle. I dati sono stati acquisiti da informatori tecnici, agenzie immobiliari ecc. Per quanto innanzi considerato si ritiene equo poter stabilire che dal piano seminterrato e piano terra descritti si può ricavare un fitto annuo medio lordo pari ad € 27.888,67; pertanto il beneficio fondiario è uguale al reddito lordo meno le spese patronali così distinte:

- manutenzione dell'immobile ed assicurazione dello stesso 4% = € 1.115,54;
- lavori periodici e straordinari ogni 10 anni, consistenti nelle riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria 3% € 836,66;
- sfitti ed insolvibilità, considerando che in media ogni 10 anni si cambia inquilino e che in tale circostanza l'immobile resta sfitto per un breve periodo 1% = € 278,88;
- spese di gestione 1% = € 278,88;
- imposte e tributi (I.R.P.E.F., I.C.I. ecc.) 16% = € 4.462,18.

Totale spesa media annua incidente sul reddito lordo 25% = € 6.972,14.

$B_f = € 27.888,67 - € 6.972,14 = € 20.916,53$ (reddito netto annuo).

Una volta calcolato il reddito netto annuo bisogna determinare il tasso di capitalizzazione, che si ricava dal rapporto esistente tra i redditi ed i valori di un certo numero di fabbricati analoghi al bene

oggetto di stima: $r = Bf / V$. Se l'immobile è in posizione comoda il saggio medio dovrà essere abbassato e ciò farà aumentare il valore; viceversa se ha dei particolari scomodi; quindi il valore si ottiene mediante la formula $V = Bf / r$. Per la posizione, l'accesso, i servizi dei locali in questione si applica un tasso di capitalizzazione pari al 5%. Dunque si ha: $V = € 20.916,53 / 5 \times 100 = € 418.330,60$, che è una cifra molto vicina al valore ricavato con la stima sintetica comparativa pari ad € 418.638,20. In merito alla scelta di stima si ritiene opportuno adottare il valore per metro quadrato usato con la stima sintetica comparativa, perché molto più pratico dal punto di vista commerciale.

RIEPILOGO

1. Gli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dalla particella 504 del foglio 1 di Quadrelle, di mq. 650, sono pervenuti ai [redacted] con atto di compravendita stipulato dal notaio [redacted] il giorno [redacted] e trascritto in data [redacted].

Sulla citata particella è stato costruito un fabbricato di civile abitazione non ancora accatastato; anche se è stato già eseguito il relativo mappale per l'accatastamento, per cui devono essere presentate ancora tutte le planimetrie per completare la pratica. Difatti dalla particella 504, divisa in 504/a e 504/b con frazionamento e tipo mappale n. 2850, 1/98 del 27/05/1998 in atti dal 28/05/1998 sono derivate due particelle: la 1295 di are 6,12, riportata al catasto fabbricato come ente urbano, per cui sarà intestata [redacted] con la presentazione all'U.T.E. delle planimetrie dei fabbricati, e particella 1296 di are 0,38, riportata al catasto terreni in ditta a [redacted], nata a [redacted] (AV) [redacted], nato a [redacted] (AV) [redacted] (vedere certificati catastali allegati e sviluppo planimetrico scala 1:200).

2. Gli immobili oggetto di stima, sono siti nel centro urbano di Quadrelle, esattamente alla Via Municipio. Essi sono costituiti dalla ex particella 504, dalla quale sono derivate le attuali particelle 1295 e 1296. Su dette particelle e precisamente su parte della particella 1295 è stato realizzato un fabbricato in c.a., adibito in parte ad attività commerciale ed in parte a civile abitazione; esso è

composto da un piano seminterrato, da un piano terra, da un primo e secondo piano (vedere foto da 1 a 7, planimetria 1:100 e sviluppo 1:200).

3. I vari piani sono collegati tra essi da una scala interna allo stato grezzo con ringhiera in ferro, fino al primo piano (foto 8 e planimetria 1:100), mentre il secondo piano è collegato sempre da una scala interna già completa, priva di ringhiera (foto 47 e planimetria 1:100).

4. Il piano seminterrato di nr. 5 vani e bagno, adibito in gran parte a deposito di materiali vari (foto 13 e planimetria 1:100), ha una superficie netta complessiva di mq. 202,00. Il suo valore è di € 156.485,36.

5. Il piano terra di nr. 3 vani e bagno, adibito ad attività commerciale, esattamente alla vendita di elettrodomestici (foto 22-23-24 e planimetria 1:100), ha una superficie netta complessiva di mq. 188,00. Il suo valore è di € 262.152,84.

6. Il primo piano adibito ad abitazione, costituito da un grande salone, da una cucina, il bagno e due terrazze scoperte (foto da 35 a 44 e planimetria 1:100), ha una superficie netta complessiva di mq. 160,00. Il suo valore è di € 148.739,20.

7. Il secondo piano adibito ad abitazione, costituito da nr. 3 vani ed accessori ed una terrazza scoperta (foto da 51 a 57 e planimetria 1:100), ha una superficie netta complessiva di mq. 115,00. Il suo valore è di € 106.906,30.

8. Il valore complessivo di tutto il fabbricato stimato è di € 674.283,70. In questo valore è compreso tutto il restante terreno, compresa la particella 1296, di circa mq. 420, adibito in parte a giardino, parte a passaggio e parte a parcheggio (foto 9-10-12-17-18-20-27-28-30).

9. Dal fabbricato valutato, per le sue caratteristiche, si possono ottenere nr. 2 lotti autonomi, precisamente: un lotto costituito dal piano seminterrato e dal piano terra, per un valore di € 418.638,20 ed un altro costituito dal primo e secondo piano, per un valore di € 255.645,50. Questo perché il piano terra, adibito ad attività commerciale, ha necessariamente bisogno di locali per deposito della merce; mentre dal primo e dal secondo piano si può ottenere un solo lotto, in quanto per accedere al secondo piano, bisogna passare per il salone del primo piano (foto 47 e planimetria

1:100). Il restante terreno circostante il fabbricato, ben delimitato da muri in c.c. con sovrastante ringhiera in ferro, resta a servizio di tutto il fabbricato descritto; quindi con la lottizzazione ogni unità immobiliare avrà diritto su di esso in rapporto ai millesimi di proprietà. Tutto questo per l'ubicazione e distribuzione dell'unità immobiliare, per le attività che si svolgono e per l'orografia del terreno. Il terreno dove è stato realizzato il fabbricato confina con Via Municipio [redacted]

10. I metodi di stima usati sono sia quello sintetico-comparativo, sia quello analitico.

11. Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia n. 1062 dell'08/06/1990 rilasciata dal Comune di Quadrelle [redacted] nata [redacted] (vedere copia allegata). I lavori sono iniziati il 26/09/1990 e collaudati in data 24/06/1994 dall'Ing. [redacted]. Nel corso dei lavori furono apportate alcune variazioni alla costruzione, senza però aumentare la cubatura approvata dalla commissione edilizia. In data [redacted] [redacted] ha presentato un'istanza al comune di Quadrelle, per ottenere il certificato di abitabilità degli'immobili. In data 03/09/1995 il Sindaco, in riferimento all'istanza di cui innanzi, ha dato parere negativo, in quanto [redacted] non ha presentato al comune nessuna istanza di variante urbanistica ai sensi dell'art. 15 della legge 47/1985 per le difformità di costruzione riscontrate dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 27/09/1993. Pertanto a tutt'oggi manca il certificato di abitabilità degli'immobili oggetto di pignoramento. Il fabbricato descritto è tutto in possesso dell'esecutato e famiglia.

Avellino, 10/12/2003

IL C.T.U.
Geom. LO RUSSO Vito Rocco