

PERIZIA TECNICA

FASCICOLO UNICO

Proprietà del Sig.

FABBRICATO censito in catasto al Foglio n° 20, particella n° **403, sub 3**, piano T, categoria A/6, classe 1, vani 1, rendita € 34,09 sito in S. Agapito (IS) in Via Campania;

FABBRICATO (graffato) censito al catasto:

Foglio n° 20, particella n° **449, sub 4**, e particella **450, sub 3**, piano 2, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita € 110,26 sito in S. Agapito (IS) in Via Carbonari;

ESECUTATI:

-

COMPRESI NEL FASCICOLO:

Rilievo metrico effettuato e digitalizzato del 02/03/2015; Planimetria scala 1:50;

Documentazione fotografica esterni ed interni;

Perizia completa.

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto subito dopo la nomina avvenuta il **26/09/2014** dava inizio alle operazioni peritali come da richiesta.

Provvedevo ad inviare comunicazione di sopralluogo in data **05/11/2014** consegnato a mano in data **24/10/2014** (*vedi documento di presa visione ed accettazione della moglie del Sig.*

Io sottoscritto C.T.U. , avendo avuto problemi di salute a causa di infortunio, provvedevo a spostare la data di sopralluogo DI PRIMA ISTANZA al 19/11/2014.

Andata deserto il sopralluogo, comunico IN SECONDA ISTANZA a mezzo raccomandata del 19-11-2014 agli esecutati e alla parte creditrice, la nuova data di sopralluogo per le operazioni peritali in data 01-12-2014;

Tuttavia, va deserta anche questa data, in cui il sottoscritto si è recato nuovamente sul luogo per svolgere la propria mansione senza aver ricevuto alcuna comunicazione di spostamento dalle parti debitorici;

Compresa la situazione, mi sono prontamente recato in Cancelleria e notifico al Giudice I fatti in data **03/12/2014** poichè i tempi per la consegna della Perizia Tecnica stavano venendo meno.

Ricevo presto notifica della nomina del Custode Giudiziario, l'Avv. NEGRO Giuseppina.

Con l'ausilio del Custode, la pratica ritorna attiva e si giunge a concordare nuovo sopralluogo in data **23/02/2015**, che tuttavia anche questo va deserto.

Su successiva richiesta del Custode, si giunge finalmente ad accedere all'immobile in data **02/03/2015**, grazie alla presenza di un familiare autorizzato ad aprire, i cui dati sono stati verbalizzati dal Custode.

In tale data, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente, venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e documentando fotograficamente lo stato dei luoghi.

Successivamente è stato redatto grafico tecnico digitalizzato riportante le modifiche riscontrate all'immobile.

VISTA ESTERNA 1: Accesso da Via Campania; accesso principale al fabbricato



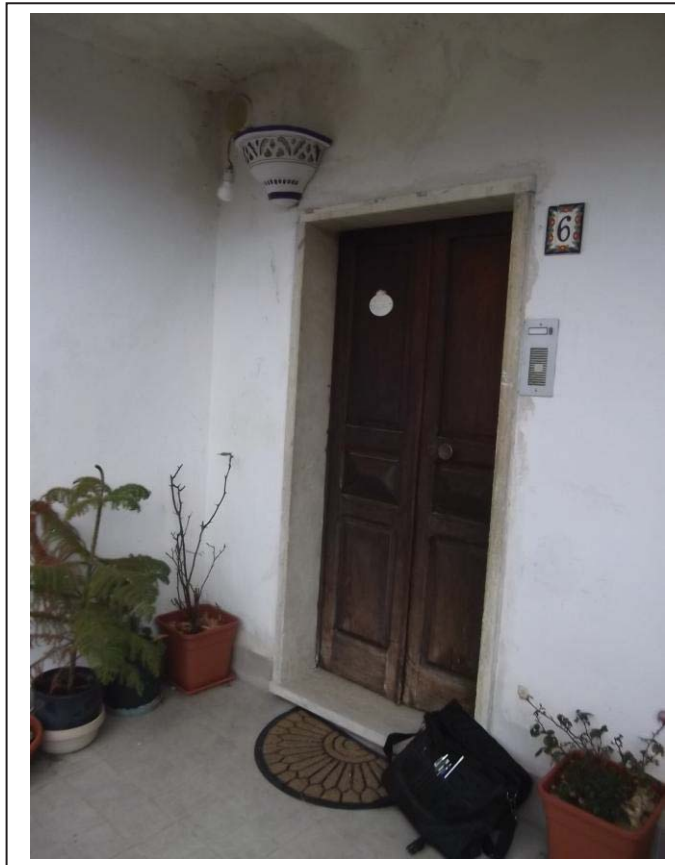
VISTA ESTERNA 2 e 3: Accesso da Via Carbonari,; accesso secondario al fabbricato



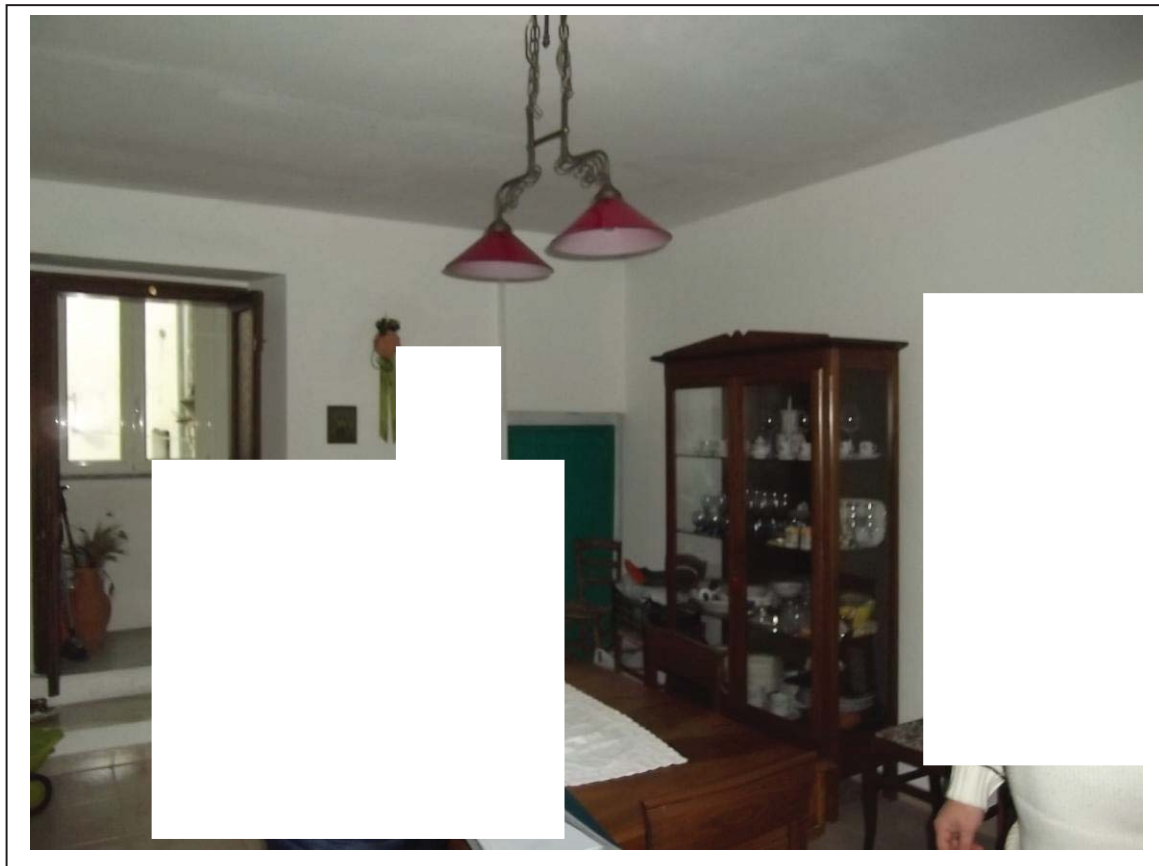
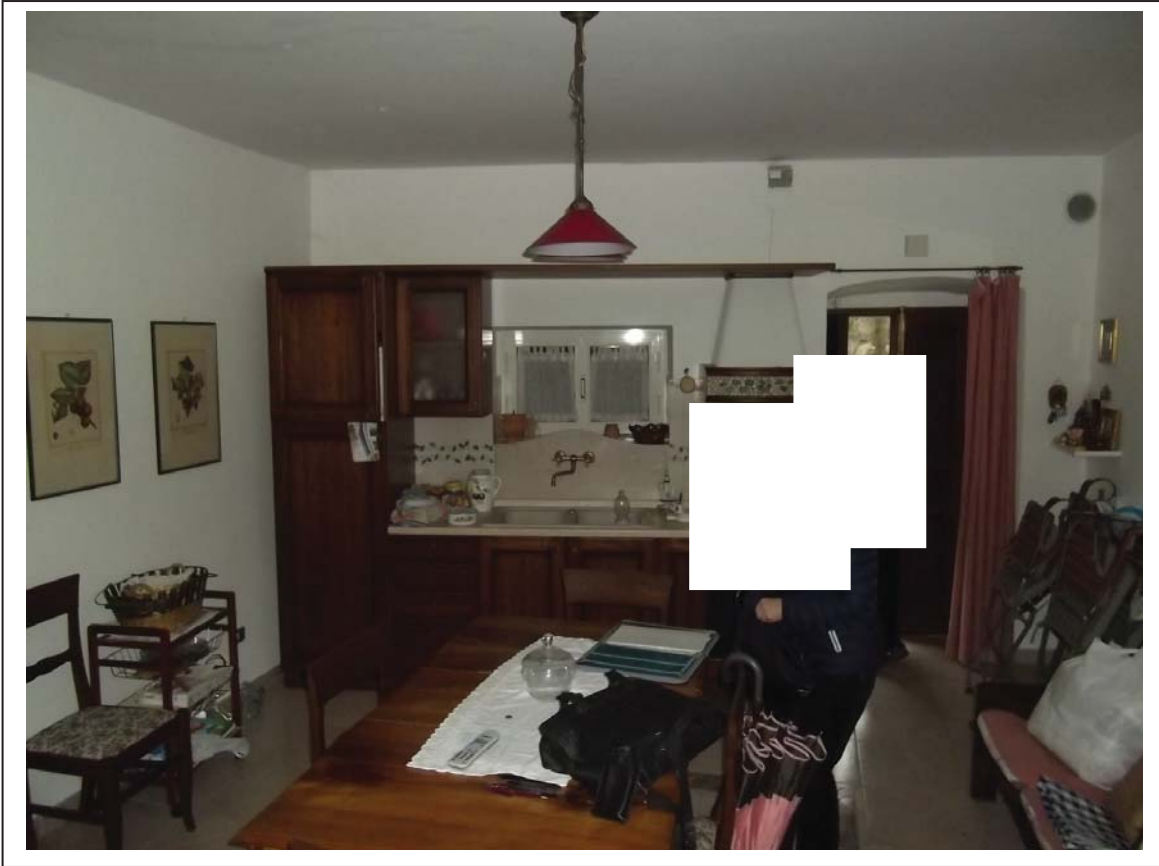
VISTA ESTERNA 4: Vista dalla Via Campania



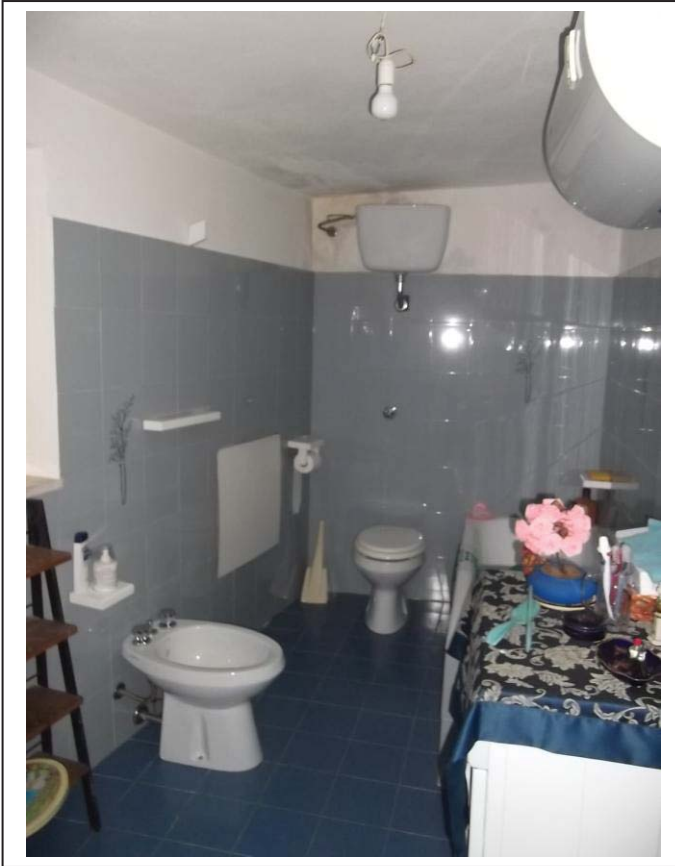
VISTA ESTERNA 5 e 6 (particella 403)



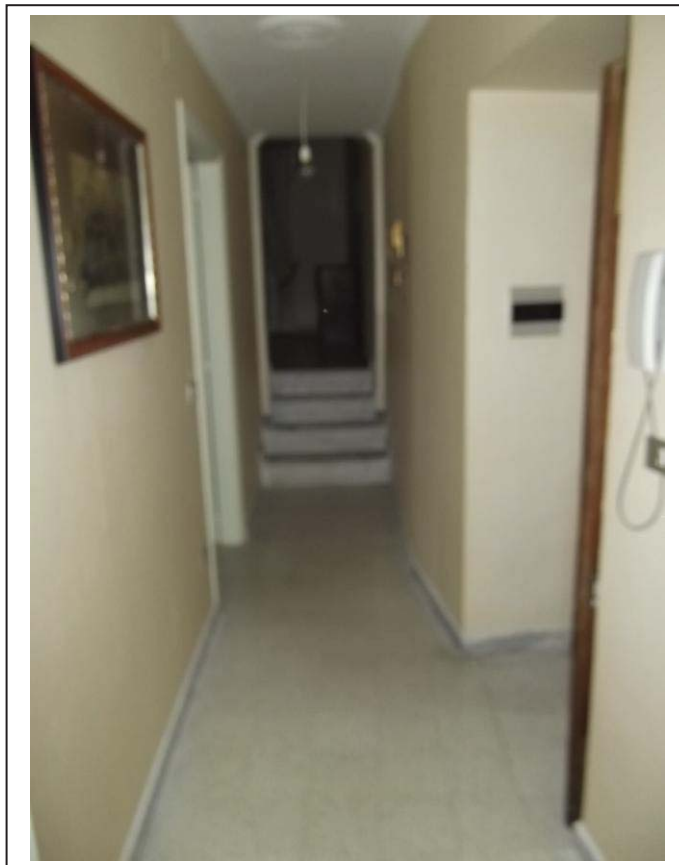
VISTA INTERNA 1e 2 (particella 403)



VISTA INTERNA 3 e 4 (particella 449 sub 4 e part. 450 sub 3)



VISTA INTERNA 5 e 6 (particella 449 sub 4 e part. 450 sub 3)



VISTA INTERNA 7 e 8 (particella 449 sub 4 e part. 450 sub 3)

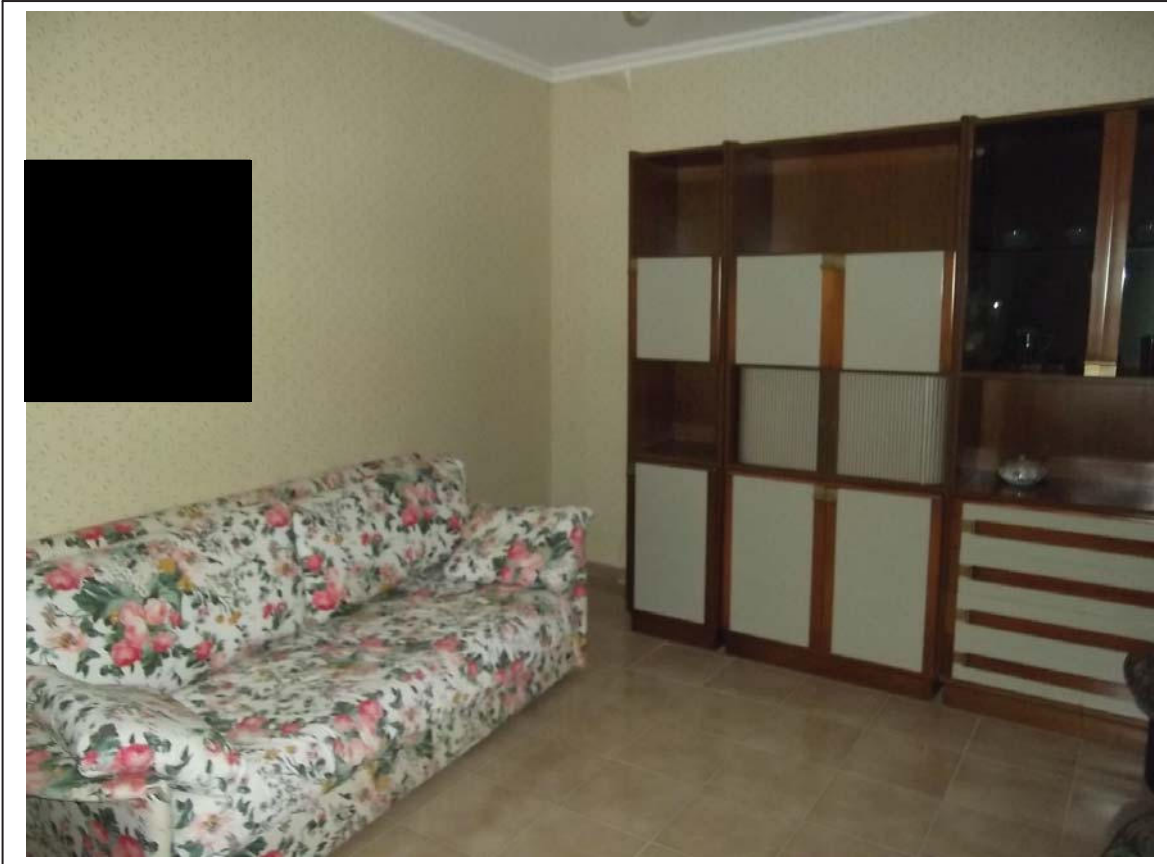
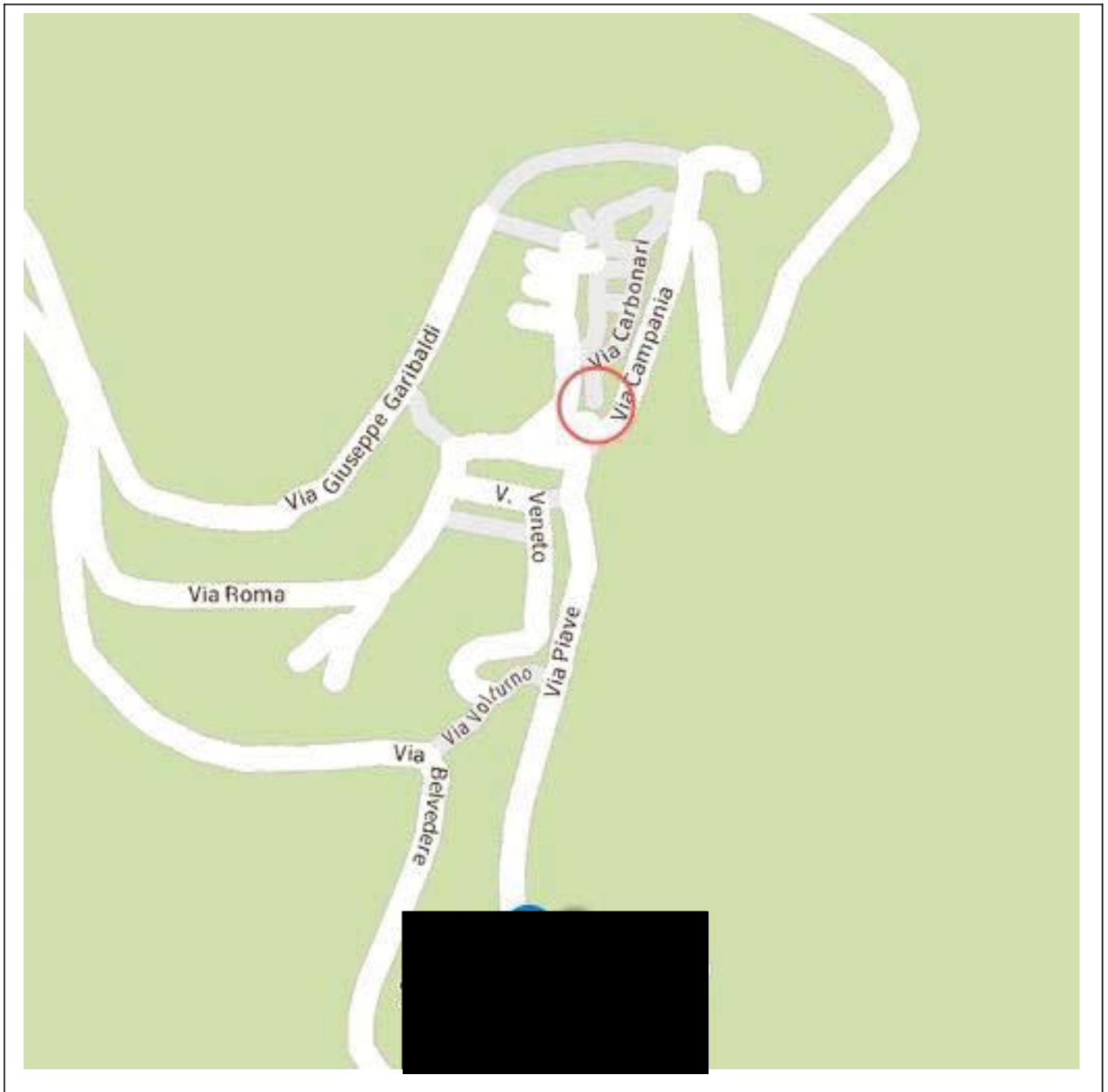


IMMAGINE SATELLITARE



Immagine dei luoghi ripresa aerea mediante ausilio di programma satellitare

STRADARIO



Estratto stradale con individuazione della zona di interesse compresa tra via Campania e Via Carbonari .

DATI CATASTALI (PARTICELLE 403, 449 e 450) :

(Come da raccomandazioni generali)

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data **15/10/2014**,
il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U.
alla seguente posizione:

FABBRICATO censito in catasto al Foglio n° 20, particella n° **403, sub 3**, piano T, categoria A/6,
classe 1, vani 1, rendita € 34,09 sito in S. Agapito (IS) in Via Campania;

FABBRICATO censito al catasto:

Foglio n° 20, particella n° **449, sub 4**, e particella **450, sub 3**, piano 2, categoria A/4, classe 1, vani
3,5, rendita € 110,26 sito in S. Agapito (IS) in Via Carbonari;

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

Particella 403, sub 3 e graffate particella 449, sub 4 e particella 450, sub 3 :

Immobile struttato su due livelli, costituito da piano terra e piano primo.

Risulta composto da:

Piano Terra: ingresso su via Campania e via Carbonari, cucina e pranzo;

Piano Primo: disimpegno, bagno, due camere da letto e soggiorno.

- Comune **Sant'Agapito**
- Indirizzo **Via Campania** (traversa)
- Foglio **20**
- Particella **403**
- Subalterno **3**
- Piano **Terra**,
- Categoria **A/6** (abitazione di tipo rurale)
- Classe **1**
- Consistenza catastale **1 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale **34,09**

E graffate:

- Comune **Sant'Agapito**
- Indirizzo **Via Campania** (traversa)
- Foglio **20**
- Particella **449**
- Subalterno **4**
- Piano **Secondo**

e

- Particella **450**
- Subalterno **3**
- Piano **Secondo**,

- Categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare)
- Classe **1**
- Consistenza catastale **3.5 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale **110,26**

Di seguito si notificheranno le difformità della planimetria interna e le altre problematiche dell'abitazione rispetto a quelle in deposito presso gli uffici preposti.

NOTE CATASTALI ESPERTO (PARTICELLE 403, 449 e 450) :

(Come da raccomandazioni generali)

- Non è stato possibile valutare le consistenze catastali lorde con le consistenze superficiali rilevate in loco in data **02/03/2015**, in quanto assente in catasto la planimetria del bene pignorato.

DIFFORMITA' :

Sono state rilevate delle difformità per quanto concerne la distribuzione interna, secondo gli allegati grafici in possesso dall'ufficio tecnico del Comune di Sant'Agapito, che rapidamente andrò a delineare:

Piano Terra:

A detto piano non risultano particolari difformità se non il fatto che non coincide la numerazione di piano (al Comune la particella 403, sub 3 risulta al piano 4°, estratta dagli elaborati di P.E.U. mentre catastalmente è indicata come piano terra);

Piano Primo- (Secondo indicato in catasto):

A detto piano si nota subito la presenza di una tramezzatura difforme agli elaborati comunali in possesso, coincidente col lato scala esterna e bagno (su via Carbonari). Sembra una chiusura di vani con murature aggiuntive non depositate.

Per le scale presenti interne sono diverse il numero delle alzate rispetto a quanto depositato e conseguentemente le altezze interne di piano dei vani.

CONFINI LOTTO:

(Come da raccomandazioni generali)

LOTTO:

La particella n° **403, sub 3**, piano T, categoria A/6, classe 1, vani 1, rendita € 34,09 sito in S. Agapito (IS) in Via Campania confina in aderenza con le seguenti ditte:

- 449 e 450 (stessa ditta)
- 400 e 402 (altra ditta)

Le particelle n° **449, sub 4**, e particella **450, sub 3**, piano 2, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita € 110,26 sito in S. Agapito (IS) in Via Carbonari confinano in aderenza con le seguenti ditte:

- 403 (stessa ditta)
- 447 e 448 (altra ditta)

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

Come già descritto nelle Note catastali nel paragrafo precedente, l'immobile si presenta così strutturato e diviso con evidenziate le seguenti problematiche:

- Non è stato possibile valutare le consistenze catastali lorde con le consistenze superficiali rilevate in loco in data **02/03/2015**, in quanto assente in catasto la planimetria del bene pignorato.

DIFFORMITA' :

Sono state rilevate delle difformità per quanto concerne la distribuzione interna, secondo gli allegati grafici in possesso dall'ufficio tecnico del Comune di Sant'Agapito, che rapidamente andrò a delineare:

Piano Terra:

A detto piano non risultano particolari difformità se non il fatto che non coincide la numerazione di piano (al Comune la particella 403, sub 3 risulta al piano 4°, estratta dagli elaborati di P.E.U. mentre catastalmente è indicata come piano terra);

Piano Primo- (Secondo indicato in catasto):

A detto piano si nota subito la presenza di una tramezzatura difforme agli elaborati comunali in possesso, coincidente col lato scala esterna e bagno (su via Carbonari). Sembrerebbe una chiusura di vani con murature aggiuntive non depositate.

Per le scale presenti interne sono diverse il numero delle alzate rispetto a quanto depositato e conseguentemente le altezze interne di piano dei vani.

IL FABBRICATO, è autonomo, anche se strutturalmente risulta in aderenza ad altri, privo di condominio, con accesso principale dalla traversa di Via Campania a sud e si accede al piano anche da Via Carbonari posta a nord.

Il fabbricato risulta in aderenza come precedentemente descritto.

IL FABBRICATO periziato risulta essere in buone condizioni.

Esso presenta superfici interne nette:

- al piano Terra di **mq 19,49** con antistante pianerottolo di ingresso a terrazzo di **11.40** mq servito da scala che parte da via Campania.
- Al piano Primo di **mq 66,38** con balcone di **mq 3,44** affacciante sulla via Campania.

Consta di una zona giorno al piano Terra e una zona notte posta al piano Primo in cui si trova anche vano adibito a soggiorno. (vedasi elaborati grafici).

Si evidenziano di seguito le superfici per ogni singolo ambiente.

COMPUTO SUPERFICI NETTE CALPESTABILI:

(Le superfici dei singoli ambienti sono state computate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

PIANO TERRA:

Terrazzo di ingresso	mq 11.40
Cucina -Pranzo	mq 19.46

PIANO PRIMO:

Disimpegno	mq 8.27
	mq 1.78
Letto 1	mq 20.67
Letto 2	mq 14.41
Soggiorno	mq 14.96
Bagno	mq 6.29
Balcone	mq 3.44

TOT MQ NETTI DEI PIANI (calpestabili): **mq 85.84**

TOT MQ BALCONI e terrazzi: **mq 14.84**

Vano scala conteggiato unicamente sul piano superiore.

COMPUTO SUPERFICI LORDE (Comprensive di murature interne ed esterne) :

(Le superfici dei singoli ambienti sono state computate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

PIANO TERRA:

Sagoma esterna fabbricato:	mq 29.71
Terrazzo esterno:	mq 11.40

PIANO PRIMO:

Sagoma esterna fabbricato:	mq 94.37
Balcone	mq 3.44

TOT MQ LORDI DEI PIANI (Comprese murature interne ed esterne): **mq 124.08**

TOT MQ BALCONI e TERRAZZO: **mq 14.84**

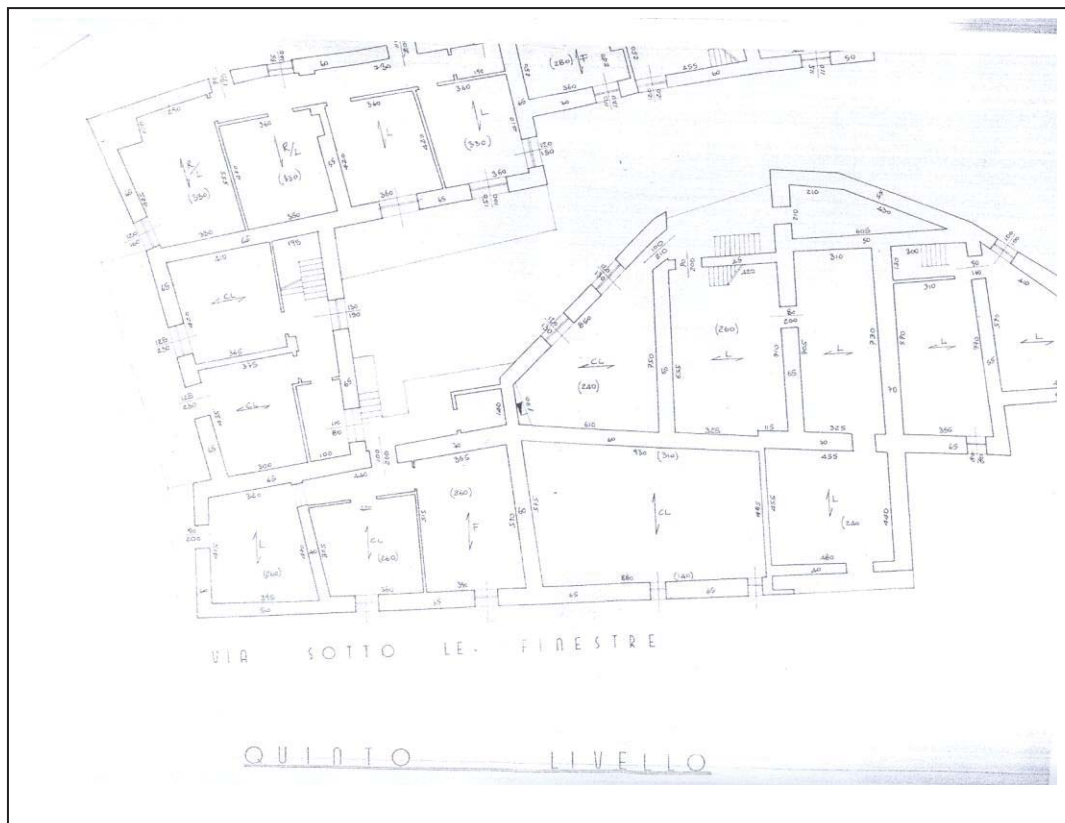
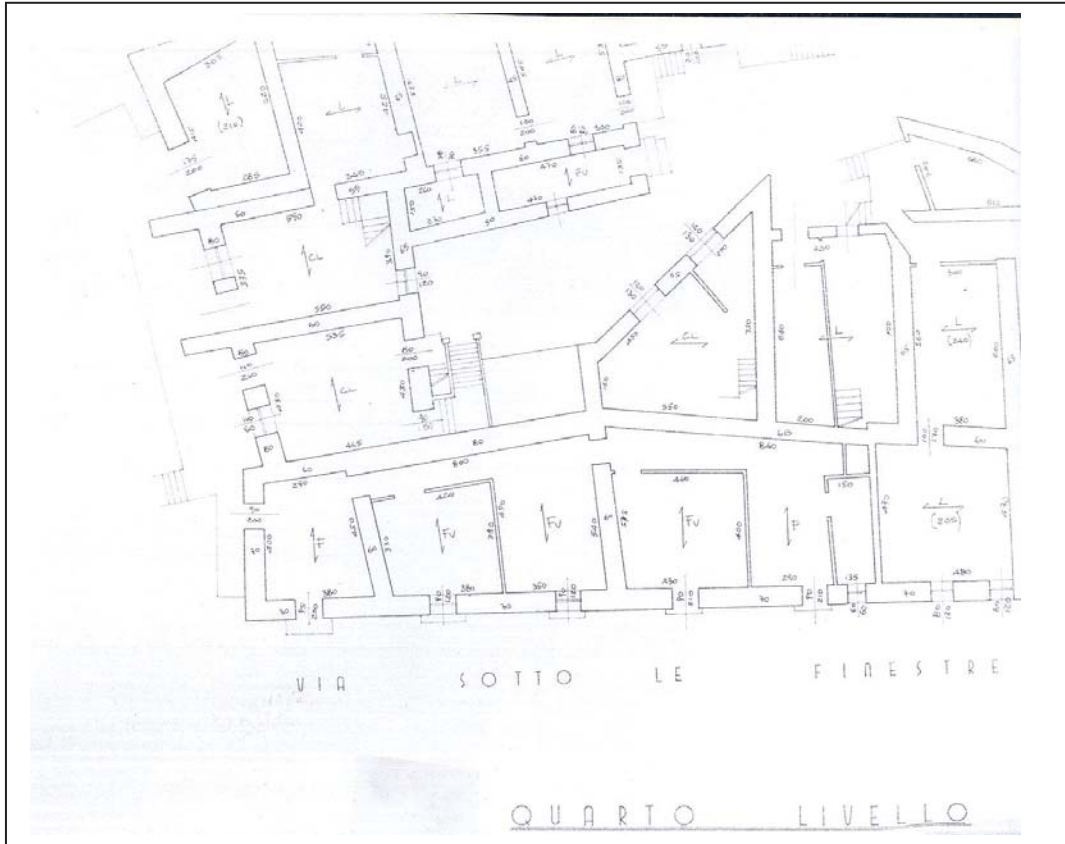
Per il piano Terra e Primo le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali; sono assenti tracce di umidità.

Intonaci, pavimenti e infissi sono in buone condizioni.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in buone condizioni.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

STRALCIO DELLE PLANIMETRIE INTERNE DESUNTE DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE



Come si potrà vedere, paragonando le seguenti planimetrie con quelle di rilievo, ci sono le difformità interne come su descritte.

IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile periziato risulta essere libero e periodicamente abitato.

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

-

IDENTITA' DI ALTRI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI E TITOLO DI PROPRIETA'

Assenti.

INDICAZIONE DI EVENTUALE ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

Non è presente condominio.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Il Fabbricato è situato in Via Campania (traversa) e Via Carbonari, dunque in zona centrale, a circa 150 m dal Municipio della città.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Dalle verifiche richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agapito (IS) è stato possibile ritrovare carteggio planimetrico dell'immobile in esame.

Assenti tuttavia concessioni edilizie, varianti successive, nè tantomeno esiste il Certificato di Agibilità/Abitabilità in quanto il fabbricato risulta essere di vecchia data.

Da quanto quindi riferitomi, il fabbricato è antecedente al 1965 e come tale, come sovente accade per molti altri, non presenta alcuna documentazioni agli atti.

Tuttavia le buonecondizioni dell'immobile lasciano presumere che interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria siano stati effettuati periodicamente e di recente.

DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è individuato nel vigente Programma di Fabbricazione Comune di Sant'Agapito (IS) in un' area ricadente nella zona omogenea A (Centro storico).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica è stata realizzata contestualmente al rilievo metrico nella data 02/03/2015.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- PER L'ESTERNO: Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, da più punti di vista, individuando gli accessi pedonali e carrabili.
- PER L'INTERNO: Inquadramento dei diversi ambienti (vani).

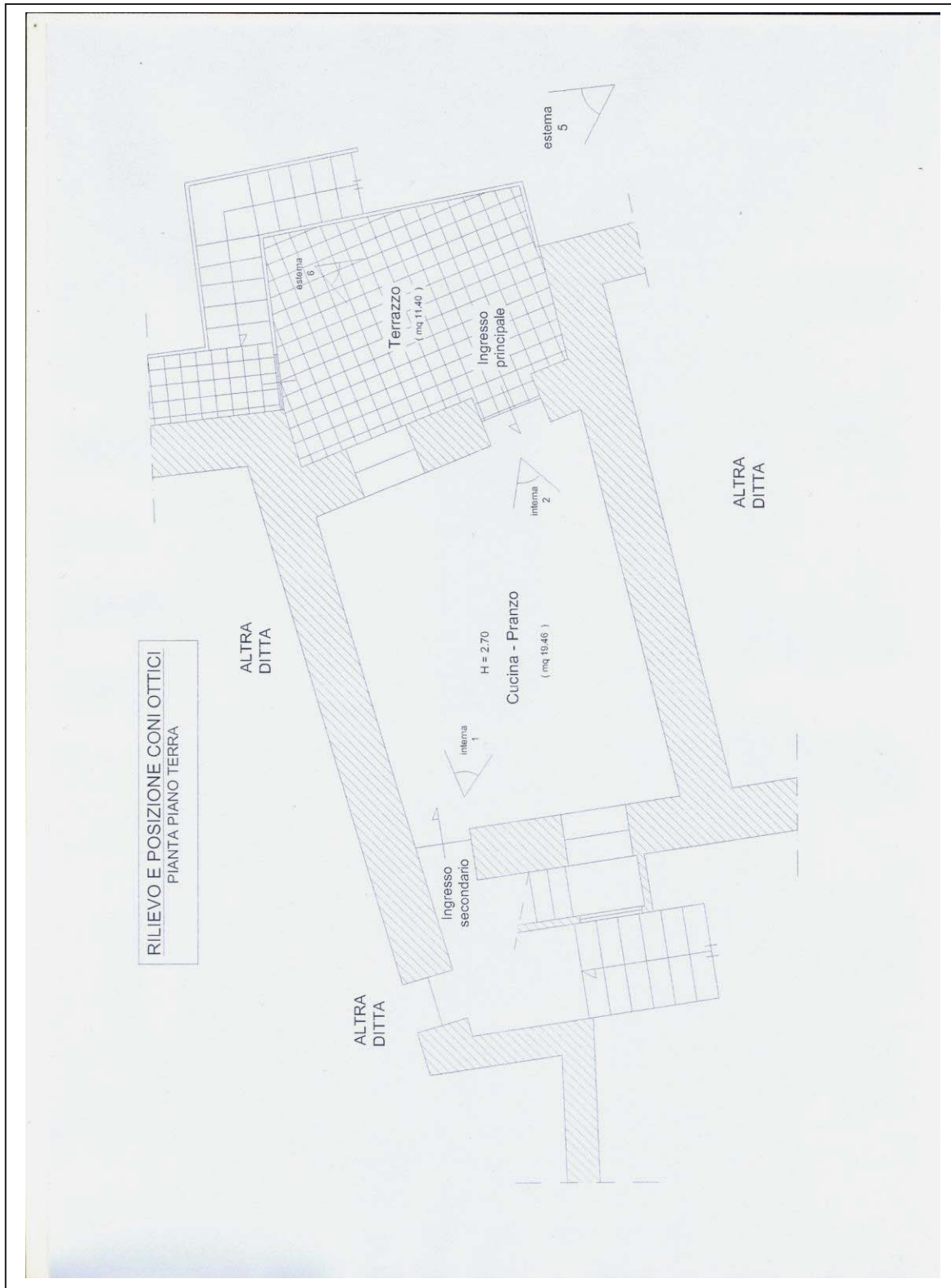
Sono state inserite **15** fotografie stampate su carta ad alta risoluzione.

Esse sono state corredate di una planimetria dove sono stati individuati i punti di vista (coni ottici).

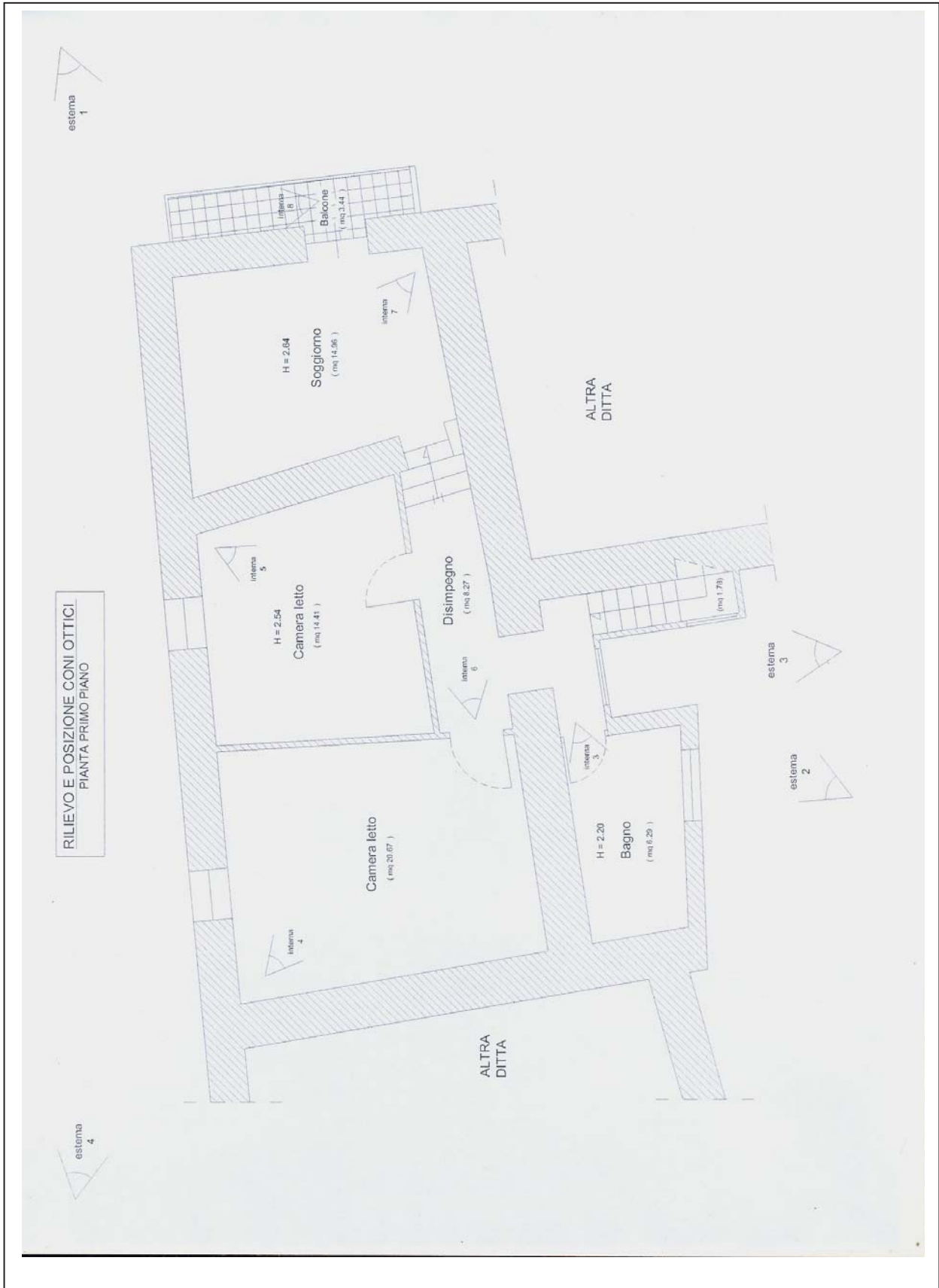
Le rimanenti fotografie sono inserite nel cd allegato.

RILIEVO METRICO ATTUALE DELLE PIANTE CON UBICAZIONE DEI CONI OTTICI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

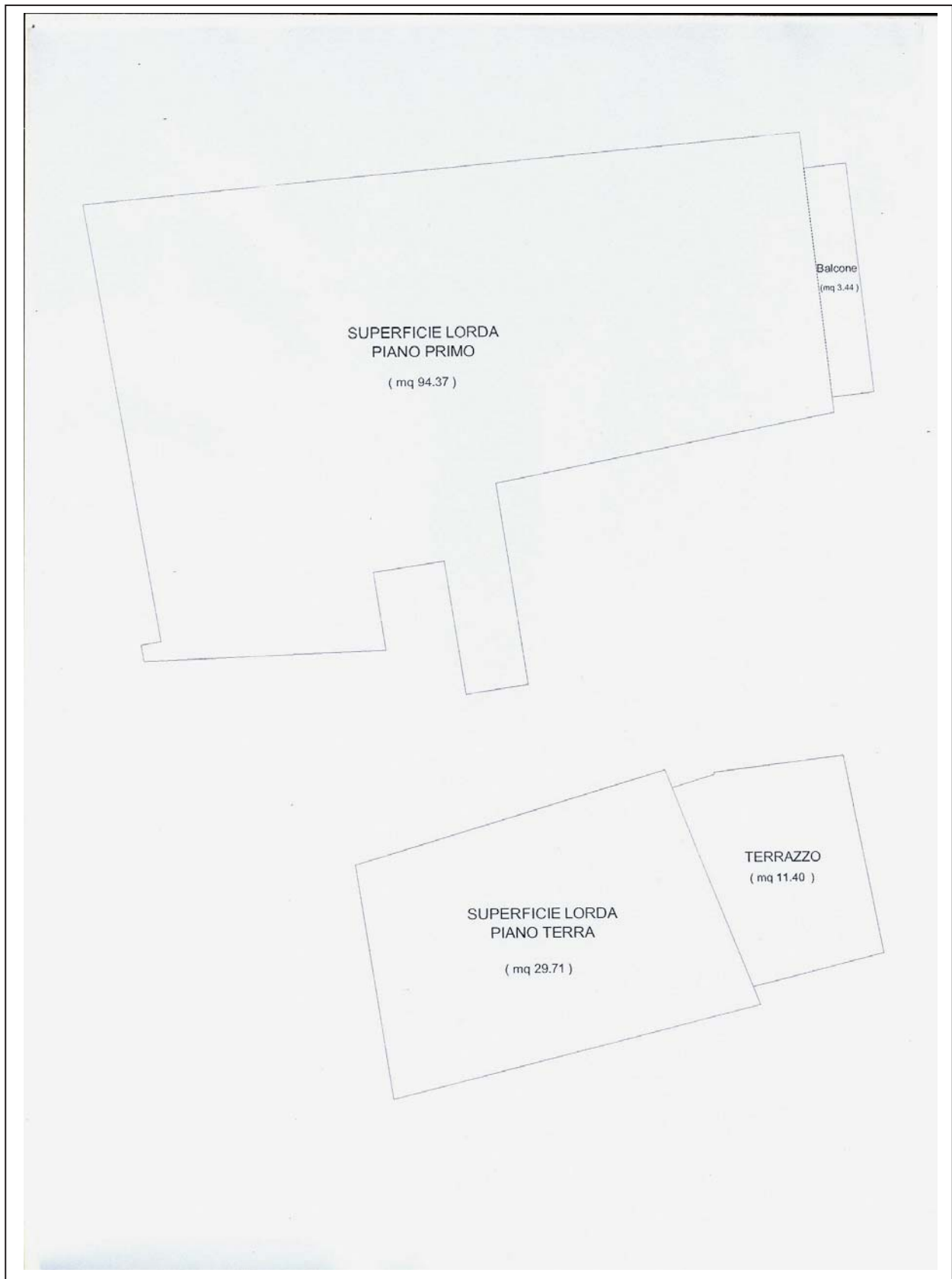
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



SUPERFICI LORDE DI PIANO



CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

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 in loco o zone limitrofe** .
2. A controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati **quotazioni immobiliari** dell'**Agenzia del Territorio** (castasto);
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 una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Richiesta di appartamenti in zona, in considerazione della pezzatura media-piccola del Fabbricato in esame che ha un discreto mercato;
- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe allo stesso fabbricato, 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 derivante 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.

Si precisa che essendo l'immobile strettamente legato nei suoi piani, non è possibile alcuna divisione per l'ottenimento di due unità distinte e separate.

1) STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in loco o zone limitrofe .

Alle agenzie consultate sono state sottoposte e descritte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell' immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Sant'Agapito con l'individuazione dell'ubicazione del fabbricato;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

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

Risultato delle ricognizioni presso le seguenti Agenzie Immobiliari:

1) Nome agenzia: ██████████

Indirizzo: Via Renato Lorusso – Isernia (IS)

Tecnica di valutazione: Al Mq lordo

Abitazione	(94.37+29.71= 124.08 mq):	€ 750.00/mq
Balconi e terrazzi:	(3.44+11.40= 14.84 mq):	€ 100.00/mq

Risulta pertanto un totale: € 93'060,00 + € 1484,00 = **€ 94'544,00**

2) Nome agenzia: ██████████

Indirizzo: Via Francesco Petrarca – Isernia (IS)

Tecnica di valutazione: Al Mq lordo

Abitazione	(94.37+29.71= 124.08 mq):	€ 800.00/mq
Balconi e terrazzi:	(3.44+11.40= 14.84 mq):	€ 100.00/mq

Risulta pertanto un totale: € 99'264,00 + € 1484,00 = **€ 100'748,00**

3) Nome agenzia: ██████████

Indirizzo: Via XXIV Maggio – Isernia (IS)

Tecnica di valutazione: Al Mq lordo

Abitazione	(94.37+29.71= 124.08 mq):	€ 700.00/mq
Balconi e terrazzi:	(3.44+11.40= 14.84 mq):	€ 100.00/mq

Risulta pertanto un totale: € 86'856,00 + € 1484,00 = **€ 83'340,00**

È pertanto possibile stabilire un valore medio dei prezzi forniti dalle Agenzie Immobiliari:

(€ 94'544,00 + € 100'748,00 + € 83'340,00 / 3 = **€ 94'544,00**)

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO:

€ 94'544,00

2) STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' **Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell' Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it o agenzie.delle.entrate.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 un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .

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 unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son 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 o scadente.

Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Isernia, ubicate nel Comune di Isernia (attualmente unico comune di cui è disponibile la visione dei dati) in stato conservativo normale, in zona centrale, oscilla tra:

ABITAZIONI CIVILI (stato di conservazione normale):

un **valore min. di 970,00 /mq ed un valore max di 1450,00 /mq.**

Si assimila a medesimo valore: cantine, box ed altri accessori.

ABITAZIONI CIVILI DI TIPO ECONOMICO (stato di conservazione normale):

un **valore min. di 485,00 /mq ed un valore max di 720,00 /mq,**

Si assimila a medesimo valore: cantine, box ed altri accessori.

Essendo **buono** lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, la presenza di servizi igienici, pur non essendo presenti finiture di particolare pregio, mancando tuttavia impianto di riscaldamento, ed essendo l'appartamento non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max e il min, relative alle abitazioni civili di tipo economico.

Abitazione: (€ /mq 485,00 + € /mq 720,00) / 2 = € /mq 602,50

Per I balconi è computata al riduzione al 30%.

ABITAZIONE – BALCONE – TERRAZZO ESTERNO

SUP LORDA PIANI=	94.37 mq + 29.71 mq =	124.08 mq
BALCONI E TERRAZZI=	14.84 mq computati al 30% =	4.45 mq

TOTALE: 128.53 mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = € 602,50 /mq

TOTALE: 128,53 mq x 602,50 €/mq = € 77'439,32

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO:

€ 77'439,32

3) 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 al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione, non fornito dall'agenzia del territorio in quanto assente sulla Banca Dati, ma sulla base di informazioni desunte dal mercato immobiliare, considerate anche l'attuale situazione economica specie nei piccoli paesi montani, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq (escluso conteggio balconi):

- civili abitazioni:

valore min **2,50** €/mq, valore max **3,50** €/mq

valore medio: **3,00** €/mq:

3,00 €/mq x 124,08 mq = € **372,24**

VALORE DI LOCAZIONE COMPLESSIVO:

€ 302,52 + € 75,47 = € **372,24 / mese**

Il valore così determinato appare sufficientemente congruo con il valore del contratto di locazione che è pari ad € 372,24 al mese per l'intero immobile.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

$$V = \frac{R_{\text{netto}}}{r}$$

Dove:

1. **Fitto mensile** R = 372,24 /mese (comprensivo di appartamento, balcone e terrazzo esterno, al mq lordo)
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** r = 4 % (investimento ad uso residenziale)

Avremo quindi:

V = (€ 372,24 / mese x 12 mesi) / 0.04 = € 111'672,00

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO:

€ 111'672,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE:

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

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 94'544,00

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

€ 77'439,32

- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 111'672,00

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

A detto valor capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi

VALORE CAPITALE MEDIO:

$$\text{VCM} = (\text{€ } 94'544,00 + \text{€ } 77'439,32 + \text{€ } 111'672,00) / 3 = 94'551,77$$

conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 94'551,77