

**PERIZIA OSCURATA DI STIMA IMMOBILIARE:
LOTTO UNICO "A"
Abitazione ad uso civile al piano terra di 5,5 vani sita in XXX
(XX) alla Via XXX XXX s.n.c.**

TRIBUNALE DI XXXXX

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

**Creditore/Debitore: "XXXXXXXXXXXXXXXX" /
"XXXXXXXXXXXXXXXX"**

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXXXXXXX

**Consulenza Tecnica d'Ufficio
XXXX. XXXXXXXXXXX**

Documentazione allegata:

- Atto Notarile: Allegato "A"
- Ispezione Ipotecaria: allegato "B";
- Certificati Catastali: allegato "C";
- Documentazione Comune di XXXX (XX): allegato "D";
- Certificati Anagrafici: allegato "E";
- Verbale di Sopralluogo: allegato "F";
- Grafici di Rilievo: allegati "G1, G2, G3";
- Rilievo Fotografico: allegato "H";
- Onorario e spese: allegato "I";
- Spese documentate: allegati "L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8";

TRIBUNALE DI XXXXXXXX

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N.XX/XXXX R.G.E.I. promosso dalla “XXXXXX” contro “XXXXXXXXXX”.

GIUDICE ESECUTORE: Dott. XXXXXXXXXXXX.

(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. XXXXXXXXXXXX** conferiva al sottoscritto XXXX. XXXXXXXXXXXX, con studio in XXXXX alla Via XXXXXX n. XX ed iscritto all’Ordine degli XXXXX XXXXX, XXXXX e XXXXXX della Provincia di XXXXXX con il N. XXX, l’incarico di Esperto in ordine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare N.XX/XXXX R.G. promossa dalla “XXXXXXXXXX” contro “XXXXXXXXXX”, 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. Picciocchi Raffaele risulta proprietario degli immobili oggetto della procedura, lo scrivente C.T.U. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, effettuava insieme al Custode n. 1 sopralluogo per la verifica dei luoghi. L'Inizio delle Operazioni Peritali, fissato dal Custode, si è svolto in data lunedì XX/XX/XXXX, alle ore 10,30, presso gli appartamenti siti in XXXXX (XX) alla Via XXXXX e XXXXX. In tale data, alla presenza della sig. XXXXXXXXXXX e di suo Figlio, è stata analizzata la documentazione catastale, urbanistica ed amministrativa in possesso dell'Esperto e sono stati visionati gli immobili "A e B" oggetti di pignoramento, effettuando tutti i rilievi metrici e fotografici che il caso richiedeva (vedi allegati "F1, F2, F3, E1, E2, G).

Nel contempo lo scrivente Esperto ha eseguito delle indagini conoscitive presso: Atto Notarile dall'Archivio Notarile (vedi allegati "A"); l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di XXXXXXXXX "Servizio di Pubblicità Immobiliare" (vedi allegati "B"); l'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di XXXXXXXX" (vedi allegati "C"); l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXX (XX) (vedi allegati "D"), l'Ufficio Anagrafe di XXXXXXX (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, Registro Generale n. XXXX, Registro Particolare n. XXXX, è costituito da: **Immagine sito nel Comune di XXXX (XX), censito nel N.C.E.U.:**

- **Foglio XX, particella XX, subalterno X, categoria XX, classe XX, consistenza vani XX, superficie catastale totale mq. XX, totale escluse le aree scoperte mq. XX, rendite € XXX, sito in XXXX (XX) via San Giacomo s.n.c. piano terra e cantinola seminterrata.**

3) DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di XXXX (XX) alla Via XXXX s.n.c. risulta di piena proprietà, per diritti pari a 1000/1000, al sig. XXXXXXXX, nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, domiciliato in XXXXX (XX) alla via XXXXX n. XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3.1) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Adagiato nella valle del XXXXX tra i monti di XXXX e XXXXX, sorge il comune di XXXXX, situato in una verde valle alle pendici del Massiccio del XXXXXX e piacevole centro a vocazione agricola. Il territorio rientra nel Parco Regionale del XXXXXX ed è considerato sito d'importanza comunitaria della dorsale dei monti del XXXXX e di XXXXXXXXXXXX. Famosa per la cosiddetta via dei Cristiani, antico sentiero che i fedeli percorrevano per raggiungere il Santuario di XXXXXXXXXXXX.

Il nucleo antico e rurale di Baiano è costituito dal quartiere denominato i Vesuni, nome probabilmente derivato dalla presenza di un tempio dedicato alla dea Vesuna. Secondo altri, deriverebbe invece, dai grandi volti presenti sullo scudo posto in chiave di volta sui portoni di ingresso delle abitazioni più antiche del centro storico, rappresentanti di una tipicità dell'architettura manierista delle figure grottesche. I vicoletti del centro, le strettoie, l'impianto ortogonale, riconduce tutto ad una probabile funzione difensiva di origine tardo medioevale.

Controverse le origini del toponimo, sebbene l'ipotesi più accreditata lo faccia derivare da *praedium Vallejanum*, ovvero Villa di Valleo, una famiglia avellana di epoca romana la cui iniziale compare nello stemma del comune sormontata da una corona turrata. Lo stemma presenta altresì

l'immagine di un cervo, animale che ricorda le caccie signorili, che abitavano questi luoghi.

Tracce di frequenza abitativa sono attestate sin dall'età neolitica. Grazie ad alcuni reperti archeologici rinvenuti in corrispondenza della località denominata Cava, è possibile stabilire la presenza di alcuni centri già nell'Età del Ferro. Le necropoli con le tombe a fossa ritrovate risalgono infatti al VIII-VII secolo a.C. e appartenevano probabilmente al territorio dell'antica Avella. In seguito alla politica di ripopolamento delle campagne propugnata da Ottaviano Augusto, molte famiglie patrizie si spostarono dal centro di Avella alle verdeggianti periferie circostanti, andando a fondare diverse ville con annesse comunità, tra cui Villa Badianum, Seranianum, Manianum, i cui nomi rievocano gli attuali territori. In epoca medioevale, Baiano fu feudo degli Orsini prima e del Barone di Avella poi. Decisivo per la comunità religiosa locale, fu l'arrivo di Sant'Alfonso De Liguori, in grado di risvegliare il fervore religioso del centro, in cui è possibile ammirare numerosi edifici religiosi. La Chiesa Madre è il Santuario di Santo Stefan, la cui torre campanaria è posta in linea con la facciata.

Si ricordano anche gli edifici religiosi: la Chiesa di Santa Croce, la Chiesa dei SS. Apostoli e l'Eremo di Gesù e Maria.

Caratteristiche poi sono le feste folkloristiche come quella dei Vesuni dove si possono degustare i prodotti tipici del territorio; inoltre altrettanto interessante è la festa del Maio, testimonianza viva di un mondo

contadino, i cui antichi riti ed usanze sono gelosamente custoditi e tramandati attraverso una tradizione dai retaggi ancestrali. Nota poi è la produzione delle nocciole.

XXXXXX è collegato con il capoluogo irpino XXXXXX tramite il raccordo autostradale della A16 e tramite la più antica via Nazionale. I collegamenti tra i due centri sono assicurati da numerose corse, tramite le due arterie, dal servizio dei trasporti pubblici e privati.

3.2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile oggetto della procedura è situato in XXXXXX (XX) in una stradina denominata Via XXXXX ad angolo con Via XXXXX. La palazzina, dove è ubicato l'appartamento oggetto della procedura, si trova nel centro della cittadina.

Il bene oggetto della presente procedura fa parte di una palazzina realizzata negli anni sessanta e con il sisma del 1980 riattata e modificata.

Detta palazzina è situata su di un lotto di terreno ad angolo, tale da avere il fronte principale su due vie distinte.

La palazzina è composta da un piano seminterrato dove trovano spazio delle cantinole, un piano terra rialzato dove c'è il bene oggetto della procedura, un primo e un secondo piano sormontati da una copertura a più falde.

La composizione architettonica del suddetto edificio così come descritto non ha particolari rilievi architettonici e la facciata principale non presenta particolari fregi o movimenti architettonici.

L'edificio si presenta principalmente con una forma di parallelepipedo a base rettangolare senza decori.

La struttura è una unica cortina con una scala interna che conduce ai piani superiori e alle cantine.

3.3) CONFORMITA' URBANISTICA

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

Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXX, protocollo n. XXX il sottoscritto XXXXXXXX chiedeva al Sig. Sindaco del Comune di XXXXX (XX) l'accesso alla documentazione relativa alla pratica di costruzione degli immobili oggetto della presente procedura. L'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX (XX) nella persona del Dirigente, rilasciava in data XX/XX/XXXX i certificati Urbanistici. Dalla documentazione è emerso quanto segue:

- In data XX/XX/XXXX veniva approvata la riparazione dell'intera cortina di fabbricati siti in via XXXXXXXX in conseguenza del sisma del 1980, tramite i fondi della legge 219 e successive modifiche.
- In data XX/XX/XXXX veniva rilasciata Concessione Edilizia n. XX.

- In data XX/XX/XXXX tramite verbale d’inizio lavori si procedeva con l’apertura del cantiere dei lavori di rifacimento della cortina edilizia in via XXXX.
- In data XX/XX/XXXX veniva compilato il verbale di ultimazione dei lavori sulla cortina dei fabbricati in via XXXX.
- In data XX/XX/XXXX veniva rilasciato il certificato di Abitabilità, contestualmente venivano allegati il progetto eseguito, il registro dei calcoli di contabilità ai fini del rilascio del contributo di ricostruzione ricevuto tramite la legge 219 e successive modifiche.
- In data XX/XX/XXXX con protocollo n. XXXX il Sindaco del Comune di XXXX (XX), concedeva Concessione-Autorizzazione in Sanatoria dei fabbricati in via XXXX.
- Successivamente alla richiesta di Sanatoria, il Comune di XXXXX (XX), rilasciava il certificato di Agibilità della Sanatoria.
- In data XX/XX/XXXX con protocollo n. XXXXX veniva assegnato il contributo economico definito per la ricostruzione dei fabbricati siti in via XXXX a XXXXX (XX) (vedi allegato “D”).

3.4) DESCRIZIONE DELL’APPARTAMENTO

L’appartamento oggetto della procedura è situato a XXXXX (XX) con l’ingresso su Via XXXXX e il fabbricato ad angolo con Via XXXX ed è situato al piano terra con una cantinola al piano seminterrato.

L'appartamento è di forma rettangolare allungata e presenta stanze regolari. Esso è riportato nel N.C.E.U. Foglio XX, particella XX, subalterno XX, categoria XX, classe XX, consistenza vani XX, superficie catastale totale mq. XX, totale escluse le aree scoperte mq. XX, rendite € XXX, sito in XXXXX (XX) via XXXXX s.n.c. piano terra e cantinola seminterrata.

All'appartamento si accede tramite un ingresso indipendente rispetto alla palazzina posto su via XXXX; mentre l'ingresso al palazzo è posto su Via XXXX. Ad esso si accede dopo aver superato due piccoli gradini, un primo portone in legno a due battenti e una seconda porta sempre a due battenti ma in legno e vetrata.

Si accede così all'appartamento tramite un salone di mq. 25,26 dotato di una finestra e con il caminetto nell'angolo a sinistra dell'ingresso. Adiacente al salone c'è una cucina ampia ed abitabile di mq. 22,00 dotata di una luminosa finestra. Da questo ambiente si accede ad un corridoio di mq. 9,27 il quale conduce ai servizi e alla zona notte. Vi è infatti una prima camera da letto denominata in pianta letto1 per ragazzi di mq. 18,80 dotata di finestra; una seconda camera da letto matrimoniale denominata in pianta letto di mq. 17,70 anch'essa dotata di finestra. In fondo al corridoio in fine si trova i bagni uniti da un disimpegno di mq. 2,6 con il primo bagno di servizio denominato in pianta wc di mq. 4,6 dotato di una piccola finestra; mentre il bagno denominato wc1 è più ampio ed ha una superficie di mq. 5,25 dotato di una finestra. Il soffitto di tale ultimo ambiente risulta con alcuni segni di

muffa probabilmente provenienti dal piano superiore.

L'appartamento essendo posto a piano terra si chiude con un garage di mq. 18,58 che da l'accesso diretto nel corridoio.

L'appartamento è al piano terra e per tale motivo non presenta balconi ed ha una altezza interna di circa 3,00 metri.

Al di sotto di detto appartamento è presente una cantinola seminterrata divisa in due ambienti di la cui superficie totale è di mq. 21,10 dotata di porta di accesso ad un battente in legno e due lucernari (si veda a tal proposito i Grafici di Rilievo Allegato "G1, G2" e il Rilievo Fotografico Allegato "H").

APPARTAMENTO A RIEPILOGO DELLE SUPERFICI:

Salone	mq.	25,26
Cucina	mq.	22,00
Corridoio	mq.	9,27
Letto1	mq.	18,80
Letto	mq.	17,70
Disimpegno	mq.	2,60
Wc	mq.	4,60
Wc 1	mq.	5,25
<hr/>		
Superficie Calpestabile	mq.	105,48
Garage mq. 18,58 X Coef. Riduttivo 60% =	mq.	11,15
<u>Cantina mq. 21,10 X Coef. Riduttivo 40% =</u>	<u>mq.</u>	<u>8,44</u>
SUPERFICIE TOTALE	MQ.	125,07

3.5) RIFINITURE INTERNE E IMPIANTI

All'Appartamento si accede tramite una porta a due battenti esterni in legno sagomato e un'altra porta sempre a due battenti in legno ma con vetrate.

Tutto l'appartamento risulta con buone rifiniture.

Le porte interne sono tutte coordinate tra loro, in legno sagomato e di color marrone/ciliegio. Le finestre che danno all'esterno sono in metallo verniciato bianco con scudi alla veneziana di color verde sempre in metallo.

La pavimentazione, presente nell'appartamento, è omogenea ed in buono stato. La cucina è provvista di angolo cottura. I bagni presentano una pavimentazione coordinata e maiolicata, con pareti anch'esse piastrellate e pezzi igienici coordinati. Tutte le pareti si presentano in buone condizioni intonacate e verniciate con color bianco. È presente nel bagno padronale una zona di umido al soffitto dovuta ad una infiltrazione probabilmente proveniente dall'appartamento sovrastante (vedi rilievo fotografico allegato "H").

L'Appartamento, nel suo insieme, è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia, impianti 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 che nell'angolo cottura di collegamento con la fogna pubblica.

L'impianto elettrico, del tipo normale sottotraccia, ha la tensione pari a 220 V con quadro elettrico completo di salvavita.

3.6) STATO CONSERVATIVO INTERNO ED ESTERNO

L'immobile, così come composto ed innanzi descritto, risulta in buone condizioni.

L'esterno del fabbricato presenta dei piccoli danni da infiltrazioni sulla facciata principale d'ingresso.

3.7) STATO DI POSSESSO ATTUALE E PROPRIETA'

Il bene oggetto della procedura è ubicato nel Comune di XXXXX (XX), censito e riportato nel N.C.E.U. Foglio XX, particella XX, subalterni XX, categoria XX, classe XX, consistenza vani XX, superficie catastale totale mq. XX, totale escluse le aree scoperte mq. XX, rendite € XXX, sito in XXXXX (XX) via XXXX s.n.c. piano terra e cantinola seminterrata. Esso risulta di piena proprietà, per diritti di 1000/1000, al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, domiciliato in XXXX (XX) alla via XXXXXXXX n. XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX.

L'appartamento risulta occupato così come si evince anche dalla relazione del Custode.

3.8) DIFFORMITA' URBAMISTICA

Dal raffronto tra il rilievo metrico dell'Appartamento eseguito dall'Esperto e gli allegati elaborati grafici di progetto, relativi all'ultima Concessione edilizia rilasciata dal Comune di XXXXX (XX) dell'intero fabbricato urbano oggetto dei lavori di costruzione, di cui è parte il bene oggetto di pignoramento, si è riscontrato quanto segue.

L'appartamento del presente giudizio risulta non conforme allo stato di fatto dei luoghi rispetto ai lavori di completamento dell'edificio, come autorizzati dall'Ufficio Tecnico del Comune di XXXX (XX) con Concessione Edilizia del XX/XX/XXXX n. XXX.

3.9) DIFFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra l'elaborato grafico di rilievo del bene immobile oggetto di pignoramento redatto dall'Esperto e la planimetria catastale dallo stesso reperita presso l'Agenzia del Territorio – “Ufficio Provinciale di XXXXX” (ex Catasto), si evidenzia quanto segue.

Risulta una diversa distribuzione esterna per quanto concerne il bene oggetto del presente giudizio, posto al piano terra dell'edificio, così come riportato nel grafico di rilievo allegato e anche per quanto riguarda l'accatastamento della cantina.

3.10) ALTRE INFORMAZIONI UTILI

In seguito alle indagini svolte in loco dallo scrivente Esperto, risulta che non c'è un Amministratore del Condominio.

3.11) VINCOLI ED ONERI

Dalle indagini effettuate dallo scrivente Esperto è emerso quanto segue.

Sull'immobile si segnalano altresì le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione del XX/XX/XXX – registro Particolare n. XXX, Registro Generale n. XXX, pubblico Ufficiale XXXX, Repertorio n. XXX del XX/XX/XXX. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
- 2) Trascrizione del XX/XX/XXXX – Registro Particolare n. XXX, Registro Generale n. XXX, pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario Tribunale di XXXX, Repertorio n. XX 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 XXXX (XX), seguita da alcuni incontri con i tecnici dell'Ufficio Urbanistico ed in particolare con il responsabile, si è giunti alla conclusione che vi sono gli oneri di Sanatoria da pagare che ammontano a circa € 3.000,00, compresi gli oneri da destinare ad un tecnico abilitato per la compilazione dell'intera documentazione.

5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALI

Si è ravvisata la possibilità di sanare le difformità catastali dell'appartamento nella sua totalità.

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 composto dall'appartamento e Compensi Professionali:

Spese e Compensi professionali € 2.500,00;

- Variazione catastale per diversa distribuzione di spazi dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento: Spese € 500,00.

La somma totale sarà quindi pari a € 3.000,00 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, della domanda e dell'offerta,**

situazione al momento stazionaria, per quanto riguarda le trattative di compravendita ed affitto di immobili non di nuova costruzione.

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 in lotti di vendita.

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

Immobile sito nel Comune di XXXXX (XX), censito nel N.C.E.U.:

Foglio XX, particella XX, subalterno XX, categoria XX, classe XX,

consistenza vani XX, superficie catastale totale mq. XX, totale escluse le aree scoperte mq. XX, rendite € XXX, sito in XXXXX (XX) via XXXXX s.n.c. piano terra e cantinola seminterrata.

L'Appartamento ha una superficie utile compreso le superfici della cantina e del garage ridotte tramite i coefficienti moltiplicatori di circa **mq. 125,07**.

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

Per la Tipologia: Abitazioni di tipo civili, della provincia di XXXXXX, del Comune di XXXX (XX); Fascia/zona: Centrale/ Centro Abitato; Codice di zona: XX; microzona catastale n. XX; destinazione: Residenziale. Il prezzo medio di mercato rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° Semestre 2020 nonché dalle quotazioni del mercato immobiliare locale, per uno Stato Conservativo Normale per le Abitazioni di Tipo Civile, oscilla da un minimo di € 740,00/mq. ad un massimo di € 900,00/mq.

Mentre per uno Stato Conservativo Ottimo per le Abitazioni di Tipo Civile, oscilla da un minimo di € 900,00/mq. ad un massimo di € 1.100,00/mq.

Effettuando una media aritmetica, si ha:

VALORE MEDIO = (€ 740,00/mq. + € 900,00/mq. + € 900,00/mq. + € 1.100,00/mq.):4 = € 910,00/mq.

Da quanto sopra esposto possiamo prendere in considerazione un VALORE MEDIO pari ad € 910,00/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:** (pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10)
- 6) **Dotazione Impiantistica:** (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 ordinaria 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) **Oneri Condominiali:** (in regola 1,00 – non in regola 0,90 – nessun condominio 0,85)

APPARTAMENTO “A”

Valore Medio di Locazione Base €/mq.	Sup. tot. CAT ASTA LE Mq.	Coefficienti												
		1 Buono	2 Buono	3 Zona Centrale	4 Tra gli mq. 121,00 e mq. 150,00	5 Buono	6 Normale	7 Buono	8 Dai 26 anni ai 50 anni	9 In muratura ordinaria	10 Occupato	11 Non Conforme	12 Non Conforme	13 Nessun Condominio
<u>910,00 €</u>	<u>125,07 mq.</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,10</u>	<u>0,90</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>0,85</u>	<u>1,00</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,85</u>

Σ Coefficienti =

(1,00+1,00+1,10+0,90+1,00+1,00+1,00+0,85+1,00+0,90+0,90+0,90+0,85):

13= 12,40 :13= 0,95

6.4) STIMA DEL BENE

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

STIMA = Prezzo Medio Base X Superficie Totale Appartamento Stima X

Σ Coefficienti = € 910,00 X mq. 125,07 X 0,95 =

STIMA TOTALE = € 108.123,015

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 **€ 108.123,015 (Euro centottomilacetoventitre/015)**.

N.B.

A tale valore si dovrà applicare una decurtazione pari a € 3.000,00 oltre IVA e CASSA se dovuti per Oneri di Regolarizzazione Catastali; inoltre si dovrà considerare gli oneri di Sanatoria da pagare al comune di XXXXXX (XX) che ammontano a circa € 3.000,00, compresi gli oneri da destinare ad un tecnico abilitato per la compilazione dell'intera documentazione.

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

XXXXXXX, li XX/XX/XXXX

L'ESPERTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PERIZIA OSCURATA DI STIMA IMMOBILIARE:
LOTTO UNICO “B”
Abitazione ad uso civile al primo piano di XXX vani sita in
XXXXX (XX) alla Via XXXX n. XX**

TRIBUNALE DI XXXXXX

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

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

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXXXXXXX

**Consulenza Tecnica d’Ufficio
XXXXXXXXXXXX**

Documentazione allegata:

- Atto Notarile: Allegato “A”
- Ispezione Ipotecaria: allegato “B”;
- Certificati Catastali: allegato “C”;
- Documentazione Comune di XXXXX (XX): allegato “D”;
- Certificati Anagrafici: allegato “E”;
- Verbale di Sopralluogo: allegato “F”;
- Grafici di Rilievo: allegati “G1, G2, G3”;
- Rilievo Fotografico: allegato “H”;
- Onorario e spese: allegato “I”;
- Spese documentate: allegati “L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8”.

TRIBUNALE DI XXXXXXXX

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N.XX/XXXX R.G.E.I. promosso dalla “XXXXXXXXXX” contro “XXXXXXXXXX”.

GIUDICE ESECUTORE: Dott. XXXXXXXXX.

(Rinvio all’udienza del XX/XX/XXXX)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

<u>PREMESSA</u>

Con Verbale di udienza del XX/XX/XXX il **G.E. Dott. XXXXXXXX** conferiva al sottoscritto XXXXXXXX, con studio in XXXX alla Via XXXXXXXXX n. XX ed iscritto all’Ordine degli XXXXXXXX XXXXX, XXXXXX e XXXX della Provincia di XXXX con il N.XXX, l’incarico di Esperto in ordine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare N.XX/XXXX R.G. promossa dalla “XXXXXXXXXX” contro “XXXXXXXX”, 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. XXXXXX risulta proprietario degli immobili oggetto della procedura, lo scrivente C.T.U. XXXXXXXX, effettuava insieme al Custode n. 1 sopralluogo per la verifica dei luoghi. L'Inizio delle Operazioni Peritali, fissato dal Custode, si è svolto in data lunedì XX/XX/XXXX, alle ore 10,30, presso gli appartamenti siti in XXXXX (XX) alla XXXXXXX e XXXX. In tale data, alla presenza della sig. XXXXXXXXX e di suo Figlio, è stata analizzata la documentazione catastale, urbanistica ed amministrativa in possesso dell'Esperto e sono stati visionati gli immobili "A e B" oggetti di pignoramento, effettuando tutti i rilievi metrici e fotografici che il caso richiedeva (vedi allegati "F1, F2, F3, E1, E2, G).

Nel contempo lo scrivente Esperto ha eseguito delle indagini conoscitive presso: Atto Notarile dall'Archivio Notarile (vedi Allegato "A"); l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di XXXXX "Servizio di Pubblicità Immobiliare" (vedi allegati "B"); l'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di XXXXX" (vedi allegati "C"); l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXX (XX) (vedi allegati "D"), l'Ufficio Anagrafe di XXXXX (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/XXX e trascritto in data XX/XX/XXXX, Registro Generale n. XXX, Registro Particolare n. XXX, è costituito da: **Immobile sito nel Comune di XXXX (XX), censito nel N.C.E.U.:**

- **Foglio XX, particella XX, subalterno XX, categoria XX, classe XX, consistenza vani XX, superficie catastale totale mq. XX, totale escluse le aree scoperte mq. XX, rendite € XXX, sito in XXXXX (XX) via XXXXX n. XX primo piano.**

3) DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di XXXXX (XX) alla Via XXXXX n. XX risulta di piena proprietà, per diritti pari a 1000/1000, al sig. XXXXXXXXXX, nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, domiciliato in XXXXXX (XX) alla via XXXX n. XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

3.1) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Adagiato nella valle del XXXXX tra i monti di XXXXX e XXXXX, sorge il comune di XXXXX, situato in una verde valle alle pendici del Massiccio del XXXXX e piacevole centro a vocazione agricola. Il territorio rientra nel Parco Regionale del XXXXX ed è considerato sito d'importanza comunitaria della dorsale dei monti del XXXXX e di Pietra Maula. Famosa per la cosiddetta via dei Cristiani, antico sentiero che i fedeli percorrevano per raggiungere il Santuario di XXXXXXXX.

Il nucleo antico e rurale di Baiano è costituito dal quartiere denominato i Vesuni, nome probabilmente derivato dalla presenza di un tempio dedicato alla dea Vesuna. Secondo altri, deriverebbe invece, dai grandi volti presenti sullo scudo posto in chiave di volta sui portoni di ingresso delle abitazioni più antiche del centro storico, rappresentanti di una tipicità dell'architettura manierista delle figure grottesche. I vicoletti del centro, le strettoie, l'impianto ortogonale, riconduce tutto ad una probabile funzione difensiva di origine tardo medioevale.

Controverse le origini del toponimo, sebbene l'ipotesi più accreditata lo faccia derivare da *praedium Vallejanum*, ovvero Villa di Valleo, una famiglia avellana di epoca romana la cui iniziale compare nello stemma del comune sormontata da una corona turrata. Lo stemma presenta altresì

l'immagine di un cervo, animale che ricorda le caccie signorili, che abitavano questi luoghi.

Tracce di frequenza abitativa sono attestate sin dall'età neolitica. Grazie ad alcuni reperti archeologici rinvenuti in corrispondenza della località denominata Cava, è possibile stabilire la presenza di alcuni centri già nell'Età del Ferro. Le necropoli con le tombe a fossa ritrovate risalgono infatti al VIII-VII secolo a.C. e appartenevano probabilmente al territorio dell'antica Avella. In seguito alla politica di ripopolamento delle campagne propugnata da Ottaviano Augusto, molte famiglie patrizie si spostarono dal centro di Avella alle verdeggianti periferie circostanti, andando a fondare diverse ville con annesse comunità, tra cui Villa Badianum, Seranianum, Manianum, i cui nomi rievocano gli attuali territori. In epoca medioevale, Baiano fu feudo degli Orsini prima e del Barone di Avella poi. Decisivo per la comunità religiosa locale, fu l'arrivo di Sant'Alfonso De Liguori, in grado di risvegliare il fervore religioso del centro, in cui è possibile ammirare numerosi edifici religiosi. La Chiesa Madre è il Santuario di Santo Stefan, la cui torre campanaria è posta in linea con la facciata.

Si ricordano anche gli edifici religiosi: la Chiesa di Santa Croce, la Chiesa dei SS. Apostoli e l'Eremo di Gesù e Maria.

Caratteristiche poi sono le feste folkloristiche come quella dei Vesuni dove si possono degustare i prodotti tipici del territorio; inoltre altrettanto interessante è la festa del Maio, testimonianza viva di un mondo

contadino, i cui antichi riti ed usanze sono gelosamente custoditi e tramandati attraverso una tradizione dai retaggi ancestrali. Nota poi è la produzione delle nocciole.

XXXXX è collegato con il capoluogo irpino XXXXX tramite il raccordo autostradale della A16 e tramite la più antica via Nazionale. I collegamenti tra i due centri sono assicurati da numerose corse, tramite le due arterie, dal servizio dei trasporti pubblici e privati.

3.2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile oggetto della procedura è situato in XXXXX (XX) in una stradina denominata Via XXXXX al n. XX. La palazzina, dove è ubicato l'appartamento oggetto della procedura, si trova nel centro della cittadina.

Il bene oggetto della presente procedura fa parte di una palazzina realizzata negli anni sessanta e con il sisma del 1980 riattata e modificata.

Detta palazzina è situata su di un lotto di terreno ad angolo, tale da avere il fronte principale su due vie distinte.

La palazzina è composta da un piano terra adibito ad attività commerciali, un primo piano terra dove c'è il bene oggetto della procedura, un secondo piano, il tutto sormontato da una copertura a più falde.

La composizione architettonica del suddetto edificio così come descritto non ha particolari rilievi architettonici e la facciata principale non presenta particolari fregi o movimenti architettonici.

L'edificio si presenta principalmente con una forma di parallelepipedo a base rettangolare senza decori.

La struttura è una unica cortina con una scala interna che dal livello stradale conduce ai piani superiori.

3.3) CONFORMITA' URBANISTICA

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

Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX, protocollo n. XXXX il sottoscritto XXXXXXXXX chiedeva al Sig. Sindaco del Comune di XXXXX (XX) l'accesso alla documentazione relativa alla pratica di costruzione degli immobili oggetto della presente procedura. L'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXX (XX) nella persona del Dirigente, rilasciava in data XX/XX/XXX i certificati Urbanistici. Dalla documentazione è emerso quanto segue:

- In data XX/XX/XXXX veniva approvata la riparazione dell'intera cortina di fabbricati siti in via Turati in conseguenza del sisma del 1980, tramite i fondi della legge 219 e successive modifiche.
- In data XX/XX/XXX veniva rilasciata Concessione Edilizia n. XXX.
- In data XX/XX/XXXX tramite verbale d'inizio lavori si procedeva con l'apertura del cantiere dei lavori di rifacimento della cortina edilizia in via XXXXX.

- In data XX/XX/XXXX veniva compilato il verbale di ultimazione dei lavori sulla cortina dei fabbricati in via XXXX.
- In data XX/XX/XXXX veniva rilasciato il certificato di Abitabilità, contestualmente venivano allegati il progetto eseguito, il registro dei calcoli di contabilità ai fini del rilascio del contributo di ricostruzione ricevuto tramite la legge 219 e successive modifiche.
- In data XX/XX/XXXX con protocollo n. XXX il Sindaco del Comune di XXXXX (XX), concedeva Concessione-Autorizzazione in Sanatoria dei fabbricati in via XXXXX.
- Successivamente alla richiesta di Sanatoria, il Comune di XXXXX (XX), rilasciava il certificato di Agibilità della Sanatoria.
- In data XX/XX/XXXX con protocollo n. XXXX veniva assegnato il contributo economico definito per la ricostruzione dei fabbricati siti in via XXXXX a XXXXX (XX) (vedi allegato "D").

3.4) DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della procedura è situato a XXXXX (XX) con l'ingresso è situato su Via XXXXX al n. XX ed è situato al primo piano dotato di ampio terrazzo. L'appartamento è di forma rettangolare allungata e presenta stanze regolari. Esso è riportato nel N.C.E.U. Foglio XX, particella XX, subalterni XX, categoria XX, classe XX, consistenza vani XX, superficie catastale totale mq. XX, totale escluse le aree scoperte mq. XX,

rendite € XXX, sito in XXXXX (XX) via XXXXX n. XX primo piano.

All'appartamento si accede tramite una ampia scalinata che conduce ai due piani. Si giunge così davanti alla porta di capo scala del primo piano dell'appartamento della procedura in questione. L'ingresso all'appartamento è costituita da una porta a due battenti in legno con un sovrastante lucernario fisso in vetro, oltrepassando in quale si accede ad un amplissimo salone/cucina di ben mq. 52 dotato di due porte finestre che danno accesso al grande balcone che corre lungo metà appartamento e che ha una superficie utile di mq. 45,80. Dal salone/cucina, attraversando una porta ad arco a due battenti in legno color ciliegio, sagomata e vetrata, si passa ad un corridoio di mq. 13 che conduce ai servizi e alla zona notte. Il primo ambiente che s'incontra nel corridoio a destra è un disimpegno/ripostiglio/wc1, dotato di vasca da bagno e di una finestra, rispettivamente di mq. 2,3/mq. 3,8/ mq. 7,2. Continuando lungo il corridoio sempre sul lato destro si aprono le due camere da letto, la prima denominata in pianta letto1 matrimoniale di mq. 19,50 dotata di porta finestra che sporge sul balcone; mentre la seconda camera da letto per ragazzi è denominata in pianta letto e ha una superficie di mq. 19,00. Il corridoio si chiude con un bagno denominato in pianta wc di mq. 6,40 dotato di finestra ma incompleto, inquanto manca la pavimentazione e ovviamente tutti i pezzi igienici, con le pareti semplicemente intonacate.

L'appartamento è al primo piano con una altezza interna di circa 3,10 metri

(si veda a tal proposito i Grafici di Rilievo Allegato “F1, F2” e il Rilievo Fotografico Allegato “G”).

APPARTAMENTO B RIEPILOGO DELLE SUPERFICI:

Salone/Cucina	mq. 52,00
Corridoio	mq. 13,00
Disimpegno/ripostiglio/wc1	mq. 13,30
Letto1	mq. 19,50
Letto	mq. 19,00
Wc	mq. 6,40
<hr/>	
Superficie Calpestabile	mq. 123,20
Balcone mq. 45,80 X Coef. Riduttivo 25% =	mq. 11,45
SUPERFICIE TOTALE	MQ. 134,65

3.5) RIFINITURE INTERNE E IMPIANTI

All'Appartamento si accede tramite una porta a due battenti in legno sagomato con un sovrastante lucernario fisso in vetro.

Tutto l'appartamento risulta con buone rifiniture.

Le porte interne sono tutte coordinate tra loro, in legno sagomato e di color marrone/ciliegio. Le finestre che danno all'esterno sono in metallo verniciato bianco con scudi alla veneziana di colo verde sempre in metallo.

La pavimentazione, presente nell'appartamento, è omogenea ed in buono stato. Il salone/cucina è provvisto di angolo cottura. Il bagno wc1 presenta una pavimentazione coordinata e maiolicata, con pareti anch'esse piastrellate e pezzi igienici coordinati. Il bagno denominato in pianta wc invece risulta incompiuto, pertanto per il suo completamento occorrerà una

spesa di € 5000,00 che verrà detratta dal valore dell'appartamento stimato dallo scrivente C.T.U. Tutte le pareti si presentano in buone condizioni intonacate e verniciate con color bianco (vedi rilievo fotografico allegato "H").

L'Appartamento, nel suo insieme, è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia, impianti 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 che nell'angolo cottura di collegamento con la fogna pubblica.

L'impianto elettrico, del tipo normale sottotraccia, ha la tensione pari a 220 V con quadro elettrico completo di salvavita.

3.6) STATO CONSERVATIVO INTERNO ED ESTERNO

L'immobile, così come composto ed innanzi descritto, risulta in buone condizioni.

L'esterno del fabbricato presenta dei piccoli danni da infiltrazioni sulla facciata principale d'ingresso.

3.7) STATO DI POSSESSO ATTUALE E PROPRIETA'

Il bene oggetto della procedura è ubicato nel Comune di XXXX (XX), censito e riportato nel N.C.E.U., Foglio XX, particella XX, subalterni XX, categoria XX, classe XX, consistenza vani XX, superficie catastale totale

mq. XX, totale escluse le aree scoperte mq. XX, rendite € XXX, sito in
XXXXX (XX) via XXXXX n. XX primo piano.

Esso risulta di piena proprietà, per diritti di 1000/1000, al sig. XXXXXXXX,
nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, domiciliato in XXXXX (XX) alla
via XXXXX n. XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'appartamento risulta occupato così come si evince anche dalla relazione
del Custode.

3.8) <u>DIFFORMITA' URBAMISTICA</u>
--

Dal raffronto tra il rilievo metrico dell'Appartamento eseguito dall'Esperto e
gli allegati elaborati grafici di progetto, relativi all'ultima Concessione
edilizia rilasciata dal Comune di XXXXX (XX) dell'intero fabbricato
urbano oggetto dei lavori di costruzione, di cui è parte il bene oggetto di
pignoramento, si è riscontrato quanto segue.

L'appartamento del presente giudizio risulta non conforme allo stato di fatto
dei luoghi rispetto ai lavori di completamento dell'edificio, come autorizzati
dall'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXX (XX) con Concessione
Edilizia del XX/XX/XXXX n. XXXX.

3.9) DIFFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra l'elaborato grafico di rilievo del bene immobile oggetto di pignoramento redatto dall'Esperto e la planimetria catastale dallo stesso reperita presso l'Agenzia del Territorio – “Ufficio Provinciale di XXXXXXXX” (ex Catasto), si evidenzia quanto segue.

Risulta una diversa distribuzione interna per quanto concerne il bene oggetto del presente giudizio, posto al primo piano dell'edificio, così come riportato nel grafico di rilievo allegato.

3.10) ALTRE INFORMAZIONI UTILI

In seguito alle indagini svolte in loco dallo scrivente Esperto, risulta che non c'è un Amministratore del Condominio.

3.11) VINCOLI ED ONERI

Dalle indagini effettuate dallo scrivente Esperto è emerso quanto segue.

Sull'immobile si segnalano altresì le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione del XX/XX/XXX Registro Particolare XX Registro Generale XX, Pubblico Ufficiale XXXXXXXXX, Repertorio XXX del XX/XX/XXXX, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato. Documenti successivi correlati: Annotazione n. XXX del XX/XX/XXXX (quietanza e conferma); comunicazione n. XXX del XX/XX/XXXX di estensione totale

dell'obbligazione avvenuta in data XX/XX/XXXX; cancellazione totale eseguita in data XX/XX/XXXX (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007-art. 40 bis D.lgs. 385/1993). Immobili attuali.

- 2) Iscrizione del XX/XX/XXXX – registro Particolare n. XX, Registro Generale n. XXX, pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXX, Repertorio n. XXX del XX/XX/XXXX. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
- 3) Trascrizione del XX/XX/XXXX – Registro Particolare n. XXX, Registro Generale n. XXX, pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario Tribunale di XXXXXX, Repertorio n. 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 XXXXX (XX), seguita da alcuni incontri con i tecnici dell'Ufficio Urbanistico ed in particolare con il responsabile, si è giunti alla conclusione che vi sono gli oneri di Sanatoria da pagare che ammontano a circa € 3.000,00, compresi gli oneri da destinare ad un tecnico abilitato per la compilazione dell'intera documentazione.

5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALI

Si è ravvisata la possibilità di sanare le difformità catastali dell'appartamento nella sua totalità.

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 composto dall'appartamento e Compensi Professionali:

Spese e Compensi professionali € 2.500,00;

- Variazione catastale per diversa distribuzione di spazi dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento: Spese € 500,00.

La somma totale sarà quindi pari a € 3.000,00 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 similari 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, della domanda e dell'offerta,**

situazione al momento stazionaria, per quanto riguarda le trattative di compravendita ed affitto di immobili non di nuova costruzione.

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 in lotti di vendita.

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

Immobile sito nel Comune di XXXXX (XX), censito nel N.C.E.U.:

Foglio XX, particella XX, subalterni XX, categoria XX, classe XX,

consistenza vani XX, superficie catastale totale mq. XX, totale escluse le aree scoperte mq. XX, rendite € XXX, sito in XXXXX (XX) via XXXX n. XX primo piano.

L'Appartamento ha una superficie utile compreso la superficie del balcone ridotto tramite il coefficiente moltiplicatore di circa **mq. 134,65**.

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

Per la Tipologia: Abitazioni di tipo civili, della provincia di XXXXXX, del Comune di XXXXX (XX); Fascia/zona: Centrale/ Centro Abitato; Codice di zona: XX; microzona catastale n. XX; destinazione: Residenziale.

Il prezzo medio di mercato rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° Semestre 2020 nonché dalle quotazioni del mercato immobiliare locale, per uno Stato Conservativo Normale per le Abitazioni di Tipo Civile, oscilla da un minimo di € 740,00/mq. ad un massimo di € 900,00/mq.

Mentre per uno Stato Conservativo Ottimo per le Abitazioni di Tipo Civile, oscilla da un minimo di € 900,00/mq. ad un massimo di € 1.100,00/mq.

Effettuando una media aritmetica, si ha:

VALORE MEDIO = (€ 740,00/mq. + € 900,00/mq. + € 900,00/mq. + € 1.100,00/mq.):4 = € 910,00/mq.

Da quanto sopra esposto possiamo prendere in considerazione un

VALORE MEDIO pari ad € 910,00/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:** (pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10)

6) **Dotazione Impiantistica:** (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 ordinaria 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) **Oneri Condominiali:** (in regola 1,00 – non in regola 0,90 – nessun condominio 0,85)

APPARTAMENTO “B”

Valore Medio di Locazione Base €/mq.	Sup. tot. CAT ASTA LE Mq.	Coefficienti												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		Buono	Buono	Zona Centrale	Tra gli mq. 121, 00 e mq. 150, 00	Buono	Normale	Ottimo	Dai 26 anni ai 50 anni	In c.a.	Occupato	Non Conforme	Non Conforme	Nessun Condominio
<u>910,00 €</u>	<u>134,65</u> <u>mq.</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,10</u>	<u>0,90</u>	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>1,10</u>	<u>0,85</u>	<u>1,05</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,90</u>	<u>0,85</u>

Σ Coefficienti =

(1,00+1,00+1,10+0,90+1,00+1,00+1,10+0,85+1,05+0,90+0,90+0,90+0,85):

13= 12,55 :13= 0,96

6.4) STIMA DEL BENE

Si procede ora alla stima del bene tramite i coefficienti moltiplicatori, considerando inoltre che per rifare il bagno occorrerà spendere una cifra pari ad € 5000,00, che verrà detratta dall'intero valore calcolato:

STIMA = (Prezzo Medio Base X Superficie Totale Appartamento Stima X
 Σ Coefficienti) – (Prezzo rifacimento bagno) = (€ 910,00 X mq. 134,65 X
0,96) – (5000,00) = € 117.630,24 – 5000,00 =

STIMA TOTALE = € 112.630,24

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 **€ 112.630,24 (Euro centododicimilaseicentotrenta/24)**.

N.B.

A tale valore si dovrà applicare una decurtazione pari a € 3.000,00 oltre IVA e CASSA se dovuti per Oneri di Regolarizzazione Catastali; inoltre si dovrà considerare gli oneri di Sanatoria da pagare al comune di XXXXX (XX) che ammontano a circa € 3.000,00, compresi gli oneri da destinare ad un tecnico abilitato per la compilazione dell'intera documentazione.

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

XXXXXXXXXX, li XX/XX/XXXX

L'ESPERTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX