

Tribunale di Avellino***Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari***

G. E. D.ssa M. Palladino

Consulenza tecnica d'ufficio***Nella procedura di Esecuzione Immobiliare******n. 149/2017 R.G. promossa da*****" [REDACTED] "*****Contro*****" [REDACTED] "****§ 1. Incarico**

Il sottoscritto Geom. Italo Picone, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Avellino con il n. 2218, con ordinanza dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione d.ssa M. Palladino, veniva nominato quale Esperto nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 149/2017 R. G. promossa dalla [REDACTED], e alla data dell'udienza del 18/12/2017 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati della presente.

§ 2. Sopralluoghi e accertamenti

Per esperire le indagini affidategli dall'Ill.mo G. E. , previo avviso alle parti a mezzo posta PEC e raccomandata , comunicava la data dell'inizio delle operazioni peritali che si tennero ufficialmente in data 15/01/2018, primo accesso eseguito al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare, in tale data non vi fu accesso in quanto le parti debentrici non erano presenti nell'immobile, e pertanto venne rinviato l'accesso al giorno 02/02/2018, previa nomina del custode giudiziario, d.ssa A. Iannaccone .



Quindi con successivo sopralluogo si procedeva con le operazioni peritali, il sottoscritto prendeva visione completa dei beni oggetto di stima, eseguendo un dettagliato rilievo fotografico e planimetrico degli immobili oggetto di detta esecuzione immobiliare e ciò al fine di poterne documentare lo stato di fatto ; ha altresì proceduto con ulteriori visite presso l'U.T.C. del Comune di Chiusano S.D., agli accertamenti necessari al fine di poter verificare la conformità dei beni oggetto di stima, e reperire la documentazione relativa alle concessioni edilizie, nonché presso l'Agenzia delle Entrate Catasto per le visure catastali ed il riscontro dei dati censuari.

Infatti è stato rilevato che nell'immobile oggetto di stima, esiste un portico realizzato su terrazzo esclusivo, in assenza di Permesso di Costruire, pertanto tali opere eseguite dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia, il cui costo complessivo potrebbe ammontare ad euro 3.000,00 (dico tremila/00) circa.

§ 3. Descrizione dei luoghi e stima.

I beni oggetto della presente stima interessati dal pignoramento immobiliare ad istanza del creditore procedente a favore di “ [REDACTED] ”, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 22/09/2017 ai n.ri 14987 del Registro Generale e 12553 del Registro Particolare , essi consistono nei seguenti:

1 – Piena proprietà dell'immobile disposto su tre livelli piano terra- primo e secondo, facenti parte del fabbricato, ubicato alla Via Bosco Foria del Comune di Chiusano S.D. (AV) costituito da 5,5 vani catastali , adibito ad abitazione di tipo civile, riportato in Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 4 e con la particella catastale n. 565 ex sub. 21, ora sub. 23.



§ 4 Stima degli immobili.

Si premette che, in prima analisi e di non trascurabile importanza, i valori di mercato trattati di seguito dal sottoscritto sono da intendersi sempre e comunque **attualizzati**, ovvero **inseriti nel contesto temporale-economico del mercato**.

Per la stima dell'immobile si adotta **il metodo sintetico** con espresso riferimento al valore di mercato degli immobili, il summenzionato criterio di stima consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili nelle ipotesi di libero mercato e libera concorrenza; ovvero, qualora detti beni risultassero oggi liberi e alienabili, la stima del valore di riferimento verrebbe determinata sulla base di compravendite recenti di beni immobili analoghi per consistenza e destinazione e, ancora, per comparazione tra i beni immobili, oggetto della stima, e beni immobili di prezzo noto ed attuale; il tutto, previa indagine presso agenzie immobiliari e imprenditori edili locali. Si precisa inoltre che si opta per una stima unitaria, ovvero a metro quadro per la superficie utile.

Si precisa che, per mero scopo chiarificatore, il "metodo sintetico", che il sottoscritto sottolinea essere appropriato e da teoria, viene esaurientemente chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire a mezzo di una attenta analisi di tutti i parametri economici che concorrono alla formazione del valore di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione al bene oggetto di stima, che nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio e il bene esistente; ciò, ovviamente, è l'iter e il mezzo che consente a chi stima di andare a considerare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame .

Di conseguenza, il criterio di valutazione adottato e scelto dal sottoscritto, dipende fortemente sia dal valore che l'immobile avrebbe in libero mercato e libera concorrenza, che dalla sua destinazione urbanistica e d'uso, più la stima e la valutazione di una serie di parametri intrinseci ed estrinseci , riguardanti il bene oggetto di stima, che ne vanno a diminuire o incrementare il valore rispetto alla media dei valori di stima di beni analoghi per consistenza e destinazione.

Pertanto, in considerazione di tutti i dati, dei parametri tecnico-economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, quali ubicazione, parametri urbanistici, esistenza di opere di urbanizzazione primaria, quali strade, fognature, linea elettrica, rete idrica, nonché per lo stato di manutenzione dell'appartamento, il sottoscritto ritiene congruo assegnare la seguente valutazione e per una più facile vendita dell'immobile così come di seguito illustrato:



Comune di Chiusano S.D. (AV)

Descrizione e Consistenza:

Piena proprietà dell'immobile disposto su tre livelli piano terra - primo e secondo, facenti parte del fabbricato ubicato alla Via Bosco Foria del Comune di Chiusano S.D. (AV), costituito da 5,5 vani catastali, adibito ad abitazione di tipo civile, riportato in Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 4 e con la particella catastale n. 565 ex sub. 21, ora sub. 23

- Appartamento (mq. 93,03 x €/mq. 650,00) = €. 60.469,50
- Terrazze (mq. 48,16 + mq. 10,56 + mq. 23,97)
 sommano mq. 82,69 considerati al 25 % (coeff. di riduzione)
 sono mq. 20,67 (mq. 20,67 x €/mq. 650,00) = €. 13.435,50
- Portico (mq. 24,00 x €/mq. 350,00) = €. 8.400,00
- Sottotetto (mq. 127,11 al 30 % coeff. di riduzione)
 sono mq. 38,13 x €/mq. 650,00) = €. 24.784,50

Sommano in totale euro 107.089,50

Totale euro 107.089,50 (a detrarre costo sanatoria edilizia portico di euro 3.000,00),

restano euro 104.089,50 in c.t.

euro 104.000,00 (dico euro centoquattromila/00).



§ 5.Precisazioni:

Stato dell'immobile: libero.

L'appartamento innanzi descritto fa parte di un fabbricato costruito con epoca approssimativa di realizzazione risalente al 1977/78, realizzato con struttura in muratura di blocchi di calcestruzzo , disposto su due piani fuori terra e sottotetti, con destinazione appartamenti per civili abitazioni, e locali depositi.

Gli impianti presenti, sia idrico elettrico e di riscaldamento, sono funzionanti , come pure gli impianti igienico sanitari, gli stessi risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato, così come gli infissi interni ed esterni. Lo stato di conservazione dell'immobile nell'insieme si può ritenere discreto.

Il fabbricato risulta realizzato a seguito di rilascio di regolare concessione edilizia N. 4 del 18/04/1978, inoltre è stata rilevata la difformità dello stato dei luoghi rispetto al progetto, infatti risulta un portico realizzato in muratura di tufo su terrazza esclusiva e per il quale sarà necessario richiedere al Comune di Chiusano S.D. il rilascio di una concessione in sanatoria e per tali opere, il cui costo complessivo, compreso di spese tecniche ammonterebbe a circa euro 3.00,00 (dico euro tremila/00), mentre l'accatastamento è stato già redatto dal sottoscritto, con DOCFA N. Prot. AV0049899 del 09/05/2018.

Si precisa che per l'immobile oggetto della presente espropriazione immobiliare, non esiste Certificato o Attestato di Prestazione Energetica, rilasciato ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 311/06.

Proprietà dei beni :

- [redacted] proprietario per 1000/1000;

Riepilogo Stima :

- **Abitazione** €. **60.469,50**
- **Terrazze** €. **13.435,50**
- **Portico** €. **8.400,00**
- **Sottotetto** €. **24.784,50**

Totale euro 107.089,50



Totale euro 107.089,50 a detrarre costo sanatoria edilizia di euro 3.000,00 resta un valore complessivo di euro 104.089,50 in c.t. 104.000,00 (dico euro centoquattromila/00).

Per quanto suesposto e per tutto quanto non espressamente indicato nella presente stima, si fa riferimento agli elaborati grafici e fotografici allegati.

Tanto rassegno nell'espletamento dell'incarico conferitomi, e ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatami, restando a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, li 7 maggio 2018

L'esperto
C.T.U. Geom. Italo PICONE

Allegati

- Planimetria catastale
- Visure catastali
- Servizio Fotografico
- Licenza edilizia
- Comunicazione primo sopralluogo alle parti
- Planimetrie immobile
- Scheda sintetica lotto

