

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE CIVILE

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

Il.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

G.Es. dott.ssa Michela Palladino

Procedimento

R.g. ES 176/15

Creditore procedente

XXXX s.p.a

Esecutato :

XXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

-Stima dei beni pignorati-

Xxxxxx 0x Aprile 2016

Il C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Via Belladonna n° 9 -8x010 Xxxxxx (AV)-;

T_:+x9 0825-691x2x; M_ +x9xx0x60252x;

mail:arch.saccardo@gmail.com

P.E.C:saccardo.stanislaio@archiworldpec.it

P.iva:026x7xx06x2 C.F. SCC SNS 81T.xxA509J



CAPITOLO 1 CARATTERISTICHE GENERALI

- 1.1 Premessa
- 1.2 Affidamento incarico professionale
- 1.3 Quesito posto all'esperto dal G.ES.
- 1.4 Operazioni effettuate per il corretto svolgimento dell'incarico
- 1.5 Svolgimento delle operazioni peritali

CAPITOLO 2 DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

- 2.1. Inquadramento territoriale
- 2.2. Inquadramento urbanistico
- 2.3. Localizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento
- 2.4. Identificazione del fabbricato oggetto di pignoramento
- 2.5. Provenienza dei beni e formalità pregiudizievoli

CAPITOLO 3 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

- 3.1 Descrizione dei beni oggetto di stima
- 3.2 Formazione e valutazione dei lotti

CAPITOLO 4 GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

- 4.1 Analisi del mercato immobiliare
- 4.2 Analisi delle fonti dirette
- 4.3 Analisi delle fonti indirette
- 4.4 Calcolo della superficie commerciale
- 4.5 Determinazione del coefficiente correttivo
- 4.6 Conclusione



CAPITOLO 1 -CARATTERISTICHE GENERALI-

1.1. PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c, il G.Es., la dottoressa MICHELA PALLADINO, nominava il sottoscritto Architetto xxxxxxxxxxxx, iscritto all' Ordine degli architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di xxxxxx al n°xxxx ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°xxxx, con studio tecnico in Xxxxxx (AV) alla via Belladonna n°9, quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura n° 176/2015 di R.G. Es, promossa da

Creditore procedente XXXXSPA-, Viale Luigi Bodio n_ x7 palazzo x Milano (MI), P.Iva e C.f 10x59x60152, domiciliata presso lo studio dell'Avvocato xxxxxxxx, in Napoli (NA) alla via xxxxxxxx

CONTRO

Debitore esecutato XXXX, residente presso il comune di Xxxxxxino (AV), alla via xxxxxxxxxxxxxxxx.



1.2 AFFIDAMENTO DELL'INCARICO PROFESSIONALE

In data **9 Novembre 2015** innanzi al G.Es dottoressa Michela Palladino, mi veniva conferito l'incarico di consulente tecnico d'ufficio, per l'esecuzione immobiliare n°xxxx, con la sottoscrizione del giuramento di rito, l'acquisizione del quesito posto e dei relativi fascicoli di parte, depositati presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ed acquisiti dallo scrivente mediante il portale telematico.

1.X QUESITO POSTO ALL'ESPERTO DAL G.ES.

Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c, la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento:

- all' esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi, debitamente approvati, dall' Ufficio Tecnico Erariale;
- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [.....];
- all'identificazione catastale dell' immobile, previo accertamento dell' esatta rispondenza dei dati, specificati nell' atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata [.....];
- alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto [.....]; alla valutazione complessiva dei beni e/o singolo bene facente parte del lotto individuato, indicato esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati [.....];



1.X OPERAZIONI EFFETTUATE PER IL CORRETTO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- ✓ **09 novembre 2015** sottoscrizione del verbale di giuramento;
 - ✓ **07 dicembre 2015** comunicazione, a mezzo P.E.C all'Avvocato Xxxxxx per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 dicembre 2015 (cfr allegato **COM1**);
 - ✓ **07 dicembre 2015** comunicazione, a mezzo raccomandata A/R al sig. XXXX per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 dicembre 2015 (cfr allegato **COM2**);
 - ✓ **22 dicembre 2015** inizio delle operazioni peritali e posticipo delle stesse al giorno 1x Gennaio 2016;
 - ✓ **2x dicembre 2015** comunicazione, a mezzo P.E.C all'Avvocato Xxxxxx per il rinvio delle operazioni peritali per il giorno 1x Gennaio 2016 (cfr allegato **COM3**);
 - ✓ **2x dicembre 2015** comunicazione, a mezzo raccomandata A/R al sig. XXXX per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 1x gennaio 2016 (cfr allegato **COM4**);
- 1x gennaio 2016** Inizio delle operazioni peritali, con sopralluogo sui luoghi di causa, e conseguente chiusura delle operazioni peritali.



1. 5. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U., arch. Xxxxxx, con raccomandata mezzo P.E.C (creditore procedente) del 07 dicembre 2015 e raccomandata A/R del 07 dicembre giugno 2016 n°1x58618898x-9 (debitore), ricevuta dalla parte creditrice e non accettata dalla parte debitrice, stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 dicembre 2015 alle ore 09:x0, fissando come luogo di incontro, la sede del comune di Xxxxxx. (AV), in Via xxxxxxxxxx, per poi proseguire sui luoghi di causa e precisamente, in Xxxxxx.

Il giorno **22 dicembre 2015**, dopo aver constatato l'assenza delle parti sul luogo di incontro stabilito, lo scrivente riteneva opportuno il rinvio delle operazioni peritali al giorno **1x gennaio 2016**, con incontro stabilito presso la sede del Comune di Xxxxxx.(AV), in via xxxxxxxxxx, per poi proseguire sui luoghi di causa in via Xxxxxx, informando le parti sia con contatto telefonico, sia con raccomandata mezzo P.E.C (creditore procedente) e raccomandata A/R del 2x dicembre 2015 n° 1x586188982-8 (debitore).

Il giorno **1x Gennaio 2016**, sul luogo di incontro stabilito, per l'inizio delle operazioni peritali, è intervenuto il sig. XXXX, mentre nessuno è intervenuto in rappresentanza del creditore procedente, per cui si procedeva all'inizio delle operazioni peritali. (cfr allegato **VER 1**).

Dopo aver dato lettura del mandato assegnatogli, l'esperto, effettuava un'attenta ispezione dei luoghi oggetto di causa, procedendo sia alle misurazioni planimetriche dell'immobile, sia effettuando presso i luoghi di causa, un rilievo fotografico, e soprattutto verificando la conformità delle planimetrie reperite presso l'agenzia di territorio di Avellino.

Nell'incontro avvenuto il sig. XXXX, mi forniva tutta la documentazione in suo possesso e riguardante il proprio fabbricato.



CAPITOLO 2 -DEFINIZIONE DEI LOTTI-

2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Xxxxxx., comune campano, in provincia di Avellino, è ubicato alle pendici dei monti del Partenio, è attraversato dalla strada statale n. 7 bis di Terra di Lavoro, il cui tracciato originario si snodava da Capua (CE) verso Avellino; si trova, inoltre, a circa 5, dal casello di Avellino Ovest dell'autostrada Napoli-Canosa di Puglia (A16) e circa 10 km dallo scalo ferroviario di riferimento posto all'incrocio delle linee Avellino-Rocchetta Sant'Antonio, Avellino-Benevento e Avellino-Salerno. L'aeroporto internazionale, le strutture portuali di riferimento e il porto commerciale di Napoli, il più importante del basso Tirreno, sono ubicati a circa cinquanta km di distanza.

Il Comune, inoltre, fa parte della Comunità Montana del Partenio-Vallo di Lauro, della Regione Agraria n° 2 Monte Partenio e Pizzo d' Alvano e rientra nella perimetrazione del Parco del Partenio, gravita sulla città di Avellino per i consumi e per i rapporti con le istituzioni.

La popolazione supera gli undicimila abitanti, ed il territorio si estende per circa 27 kmq, ed un'altezza sul livello del mare che va dai x00 m fino a circa 1100 m.

L'economia si basa sulla trasformazione di prodotti alimentari e piccole imprese alimentari.

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade nel territorio del Comune di Xxxxxx. (AV) e precisamente, alla via xxxxxxxxxxxx; esso è raggiungibile dalla strada S.S. 7bis che conduce ai comuni del mandamento.

2.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

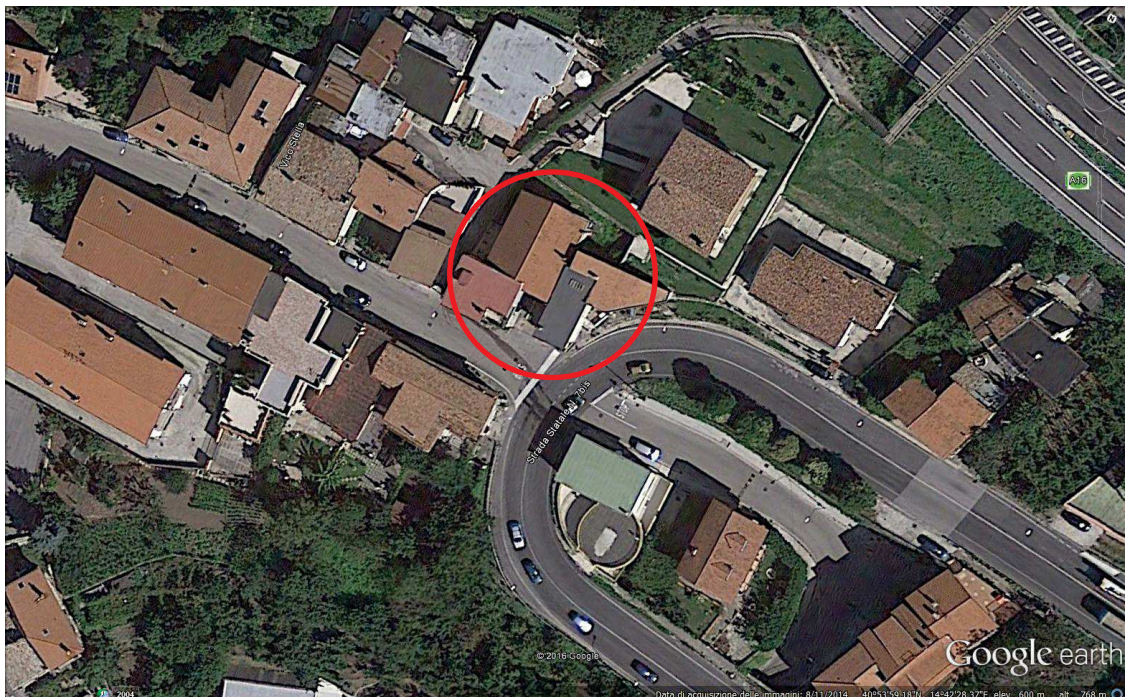
Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Xxxxxx., allegato alla documentazione, consegnatomi dal sig. XXXX si evince che l'immobile individuato catastalmente al foglio xx p.IIa xxx sub x sito al piano terra dello stabile è destinato a box auto, mentre l'unità immobiliare identificata sempre al catasto fabbricati foglio xx p.IIa xxx sub x sita al piano terra, primo e secondo è destinata ad attività residenziale.



L'area ricade all' interno del piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità di bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno ed individuato in AREA C 1 OVVERO "area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all' interno ovvero dei fenomeni di primo distacco per le quali si rimanda al D.M. LL.PP 11/x/88 C1



2.X LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO



2. X IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto della seguente stima , cosi come riportato nell'atto di pignoramento in data 10/07/2015 sono costituiti da:

- Abitazione di tipo civile sito nel comune di Xxxxxx. (AV) alla xxxxxx, identificato al N.C.E.U. al foglio xx p.lla xxx sub x cat. A/2 Classe 6 Consistenza 6.5 vani rendita € 65x.61;
- Autorimessa sita nel comune di Xxxxxx. (AV) alla xxxxxx, identificato al N.C.E.U. al foglio xx p.lla xxx sub x cat. C/6 Classe 2 Consistenza x0 mq € 92.96;

Gli immobili innanzi descritti risultano essere di proprietà del signor XXXX , residente presso il comune di Monterforte Irp. (AV) alla xxxxxx.

2.5. PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al signor XXXX, con denuncia di successione n_15997, trascritta il 18 11 xx71 n. d'ord xx8 n.form.1x969.

L'immobile è stato oggetto di lavori secondo la legge 2xx/81 riguardante la ricostruzione post-terremoto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni innanzi descritti inoltre gravano le seguenti formalità pregiudizievoli come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n_x02/xx98; (Notaio dott. Enrico Siracusano) allegato alla presente perizia:

PIGNORAMENTO, del 06/07/2015 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino, trascritto in data x0/07/2015 ai nn 1167x/9856 a favore di XXXX Spa con sede in Milano sul seguente immobile:



- Abitazione di tipo civile sita nel comune di Xxxxxx. (AV) alla xxxxxx, identificato al N.C.E.U. al foglio xx p.lla xxx sub x;
- Autorimessa sita nel comune di Xxxxxx. (AV) alla xxxxxx, identificato al N.C.E.U. al foglio xx p.lla xxx sub x.

Nel ventennio suddetto sull'immobile in oggetto vennero accese le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE n.11028/696 del 0x/07/2012 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 1x/06/2012 Not. Coppa Francesco a favore di XXXX Spa, con sede in Milano, P.Iva e C.f 10x59x60152, contro XXXX, nato a [REDACTED] debitore non datore xxxxxxxxxxxx nata a Xxxxxx. il xx [REDACTED] il capitale € 260.000,00 -durata anni 22- ipoteca € x90.000,00.

TRASCRIZIONE nn.1167x/9856 del x0/07/2015 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/07/2015 Tribunale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino a favore XXXX Spa con sede in Milano e contro XXXX nato a [REDACTED].



CAPITOLO 3- CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dalla documentazione che mi è stata fornita dal Sig. XXXX, esaminato e verificato, lo stato effettivo dei luoghi, il sottoscritto C.T.U, si appresta alla redazione della relazione peritale, dopo aver descritto le caratteristiche morfologiche dello stato dei luoghi, avvalendosi anche del rilievo metrico e fotografico effettuato in loco.

L'immobile è pervenuto al sig. XXXX mediante denuncia di successione trascritta il giorno 18-11-xx71 n.d'ord. 15997 n_ form. del 1x969.

Il fabbricato oggetto di intervento è stato ricostruito usufruendo della legge 2xx/81 post sisma del xx80 e nello specifico come da Concessione edilizia: "Ricostruzione di un fabbricato urbano al corso G. Garibaldi di proprietà del sig. XXXX".

Dalla documentazione acquisita si evince che l'inizio dei lavori per la ricostruzione sono iniziati il 7 febbraio xx85 ed ultimati in data 18 febbraio xx87.

Sono allegati inoltre le seguenti documentazioni:

- Richiesta di deposito al genio civile di Avellino in data 17 gennaio xx85;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale o in conglomerato cementizio armato precompresso o a struttura metallica in data 17 Gennaio xx85;
- Relazione a struttura ultimata depositata presso il genio civile di Avellino in data 26-01-xx87
- Copia del certificato di collaudo delle strutture in c.c.a. depositato presso l'ufficio del genio civile di Avellino il giorno 0x-0x-xx87;
- Certificato di ultimazione dei lavori in data 18 Febbraio xx87;
- Domanda di permesso di abitabilità o d'uso in data 28 maggio xx87;
- Permesso di abitabilità rilasciato dal comune di Xxxxxxino in data x0 Maggio xx87.
- Richiesta di concessione edilizia per il recupero abitativo del LR 15/2000 sito alla via Garibaldi n°96 con prot. 2807/2001/R. UTC del 1x Novembre 2001 (con parere Favorevole).



CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi risulta essere congruente con le planimetrie acquisite presso l'agenzia del territorio -Catasto Fabbricati di Avellino.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato, con una pianta a forma rettangolare, è costituito da una struttura in calcestruzzo armato, sia per i pilastri, sia per le travi ed è costituito da tre livelli, così indicati: piano sotto terra (PT), Piano Primo (PP) piano sottotetto (PST),

L'accesso all'immobile avviene dalla Via xxxxxxn°96.

Al piano terra che immette al civico 96, sono individuati l'ingresso, un'autorimessa con annesso locale caldaia e un altro ambiente utilizzato come cantina.

Le scale interne conducono al piano primo che è composto da:

un ingresso alla cui destra è situata la zona notte, dove sono ubicati, un corridoio, due camere da letto un bagno ed un bagno di servizio; all'esterno vi è un terrazzo, che fa da cornice alla zona notte; il terrazzo, è costituito da un parapetto di altezza pari ad un metro, con elementi in ferro, e risulta essere pavimentato, e dal terrazzo innanzi descritto, tramite una scala esterna di collegamento, costituita da sei pedate, anch'essa in ferro, si giunge ad un piccolo giardino esterno.

Sulla parte sinistra dell'ingresso, invece, è situata la zona giorno, composta da una cucina, un ripostiglio un piccolo disimpegno ed il soggiorno; il balcone esterno, dalla cucina, conduce all'esterno del fabbricato ed attraverso un'altra scala simile alla precedente, si accede al giardino esterno innanzi descritto.

Dal piano primo con due rampe di scale si giunge alla sottotetto, costituita da un ambiente unico e sui due lati minori del fabbricato, vi sono delle finestre che immettono su balconi esterni.

Le stanze, sia del piano primo sia della sottotetto risultano essere illuminate sia da finestre che da finestre-balcone, e con affaccio su balconi esterni.

Le tramezzature interne risultano essere in un buono stato di conservazione intonacate e tinteggiate; le pareti esterne invece risultano essere intonacate; gli infissi con persiane



esterne e il portoncino di ingresso al civico xx, costituiti da montanti in legno, sono in un buono stato di conservazione; i pavimenti, incluso lo spazio antistante l'abitazione, i balconi e i terrazzi, sono pavimentati in materiale ceramico, e sono costituiti nello specifico da parapetto in ferro per quelli situati al piano primo e parapetto pieno in c.l.s. per i balconi della sottotetto; i rivestimenti dei servizi igienici, sono in materiale ceramico.

Le scale interne di collegamento, sono rivestite in marmo, bianco, tipo carrara con corrimano in ferro ed illuminate da ampie vetrate situate sui pianerottoli di riposo.

Gli impianti sanitari sono del tipo sottotraccia e collegati alla rete urbana, le tubazioni che collegano l'impianto fognario sono del tipo tradizionale con diversi diametri, l'impianto elettrico, comprensivo di antifurto, è di tipo sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio; le fondazioni, probabilmente con travi rovesce, e la struttura principale del fabbricato sono in c.c.a con compagnature esterne, vista anche la ricostruzione avvenuta post sisma xx80.

CONFORMITA' URBANISTICA

Da quanto potuto accertare e visionare dagli atti ricevuti dal sig. XXXX e presso l'agenzia del territorio di Avellino, con l'ausilio dei rilievi metrici e fotografici effettuati durante le operazioni peritali, l'edificio risulta corrispondente a quanto riportato sulla documentazione esaminata.



3.2 FORMAZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver analizzato le caratteristiche e la localizzazione dei fabbricati, si ritiene corretta la costituzione di un unico lotto;

LOTTO A

- Abitazione di tipo civile sito nel comune di Xxxxxx. (AV) alla xxxxxx, identificato al N.C.E.U. al foglio xx p.lla xxx sub x cat. A/2 Classe 6 Consistenza 6.5 vani rendita € 65x.61;
- Autorimessa sita nel comune di Xxxxxx. (AV) alla xxxxxx, identificato al N.C.E.U. al foglio xx p.lla xxx sub x cat. C/6 Classe 2 Consistenza x0 mq € 92.96;

STIMA DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO -CRITERI-

Il giudizio di stima, viene espresso mediante l'applicazione del "metodo sintetico-comparativo", che consiste nello stabilire delle relazioni tra i valori, le caratteristiche dei beni simili presenti in loco ed il bene oggetto di stima, tenendo conto delle indagini di mercato dirette effettuate sul posto e presso alcune agenzie immobiliari.

Il procedimento di stima o procedura di stima, è l'insieme delle operazioni logiche che vengono eseguite, per giungere alla formulazione del giudizio economico-estimativo.

Il giudizio, viene espresso mediante l'applicazione di un metodo (per confronto monoparametrico, per valori tipici, per capitalizzazione dei redditi).

Il principio dell'unicità del metodo di stima è stato affermato da importanti autori come Famularo e il Medici che affermano: "nonostante la diversità apparente dei vari metodi, sostanzialmente il metodo è unico, perché si conclude sempre nei due momenti:

- 1) costruzione della scala dei prezzi:
- 2) inserimento in essa del bene da stimare.

Il valore ordinario è quello che inizialmente si ottiene comparando il bene oggetto di stima, con altri beni simili di cui si conoscono i prezzi di mercato che sono stati pagati, a cui vanno aggiunte le caratteristiche intrinseche, estrinseche che influiscono sui comodi attivi e passivi del bene.

Nel corso della stima, per calcolare il valore medio ordinario, viene utilizzato il metodo della stima Sintetico-Comparativa, prendendo in considerazione i prezzi commerciali

Via Belladonna n° 9 -8x010 Xxxxxx (AV)-;

T_:+x9 0825-691x2x; M_ +x9xx0x60252x;

mail:arch.saccardo@gmail.com

P.E.C:saccardo.stanislaio@archiworldpec.it

P.iva:026x7xx06x2 C.F. SCC SNS 81T.xxA509J



praticati nella zona ,in relazione al noto principio dell'ordinarietà, che si esprime con la seguente relazione:

Valore reale = Valore normale \pm aggiunte o detrazioni.

Si tiene pertanto conto anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche dell' immobile, delle caratteristiche della zona in cui si trova l'immobile, a ridosso del centro di Xxxxxx., delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione, dello stato di localizzazione, della presenza di vincoli o servitù.

La differenza tra il prezzo di mercato e il valore di mercato, consiste in:

il primo è un dato reale, pagato tra due soggetti in un determinato istante,

il secondo è un dato probabile frutto di una valutazione nell'ambito dell'ordinarietà.

Per la valutazione del fabbricato (lotto unico), oggetto di pignoramento, si tiene conto delle seguenti fasi estimative:

1. **Individuazione pratica della stima** - Consiste nel risolvere esattamente, in modo logico e obiettivo, il quesito della stima con i reali rapporti economici-giuridici intercorrenti tra persone, cose e fatti inerenti alla stima.

Nel caso in esame è riferito, ai fabbricati oggetto di pignoramento.

2. **Calcolo del più probabile valore di mercato** - Rappresenta l'aspetto economico del bene da stimare supposto in condizioni normali, tale probabile valore dipende dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche, aspetti legali e catastali dell'immobile ed è regolato dalle leggi di mercato relative alla domanda e offerta, con le relative aggiunte e detrazioni, che fanno aumentare o diminuire il valore del bene.

3. **Valutazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche**; ai fini della relazione di stima si considerano:

“caratteristiche intrinseche” : l'orientamento del fabbricato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le condizioni igieniche ed estetiche, l'ubicazione, il clima,

“caratteristiche estrinseche”: l'ubicazione rispetto al centro cittadino, i vari servizi annessi, dei ritrovi, la presenza di vie di comunicazione, dei caselli autostradali, dei mercati, la salubrità della zona, i trasporti collettivi, la presenza di servizi pubblici, la percorribilità e raggiungimento dell'area ed i servizi primari.

x) Vengono considerate **eventuali detrazioni** per la regolarizzazione di quelle opere o distribuzioni diverse, per poter regolarizzare sia dal punto di vista urbanistico che catastale l' immobile.



L'unità di misura per stabilire il valore dell'immobile, è il metro quadrato applicando la formula $\text{€} \times \text{Mq}$, oltre a considerare dei parametri che esprimono le caratteristiche dell'abitazione, considerando come variabili le caratteristiche ambientali e le caratteristiche relative all'edificio.

I prezzi di mercato sono stati reperiti consultando i dati pubblicati dall' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate) e delle agenzie immobiliari che operano nella zona.

La **superficie commerciale (SC)**, che si individuerà, è data dallo sviluppo delle superfici utili e delle proiezioni orizzontali delle murature, considerando sia quelli attinenti alla residenza (ambienti accessori, ripostigli, servizi igienici, disimpegni ecc. ecc), sia quelli non comunicanti con la stessa residenza. (si tiene conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la realizzazione dei dati dell' osservatorio del mercato immobiliare)

Per il fabbricato in oggetto la superficie commerciale, viene computata piano per piano, computando la superficie delle scale del fabbricato una sola volta ed applicando i coefficienti di omogeneizzazioni o riduttivi per balconi spazi accessori e pertinenze.



CAPITOLO 4- GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

4.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi del mercato immobiliare nella zona di Xxxxxx., volta alla ricerca di beni immobiliari simili per tanto comparabili, ha presentato delle corrispondenze con immobili della stessa tipologia,

4.2 ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

Informazioni e dati ricavati dai siti internet delle agenzie immobiliari locali, come ad esempio : Capital House, Tecnocasa

N°	Posizione	Descrizione	Stato manutentivo	Sup. mq	Prezzo offerta €	Prezzo €/mq
1	Xxxxxx.	160 mq accessori con terrazzo, 70 mq di e 150 mq di giardino tre livelli	Buono/abitabile con riscaldamento autonomo	160	160000	1000
2	Xxxxxx.	160mq con ampia terrazzo con terreno di circa 200 mq box auto e cantina due livelli e garage	Buono/abitabile con riscaldamento autonomo	160	155000	968.75
x	Xxxxxx.	1x0 mq accessori, terrazzo, su tre livelli, con box auto	Buono/abitabile con riscaldamento autonomo	1x0	1x5.000	10x8.x6
Totale media =1022.xx						

Al valore risultante viene applicata una riduzione pari al 7% (spesa equivalente al ricavo delle agenzie immobiliari) pertanto, il valore è pari a 950.85 €/mq



4.3 ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

-Banca dati delle quotazioni immobiliari desunte dall'Agenzia del Territorio-
 (fonte O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Provincia: AVELLINO

Comune: XXXXXXINO

Fascia/zona: Centrale/S.S. 7 BIS(P)-VIA ROMA-C.SO GARIBALDI-VIA NAZ.DELLE PUGLIE(P)-VIA ROMA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore mercato (€/mq)		
		min	max	med
Abitazioni civile	Normale	870	1100	985
	Ottimo	1100	1x00	1200

E' stato preso in considerazione il valore medio, per la tipologia civile in oggetto con uno stato conservativo Buono, pari a 1092.50 (€/mq)

Il valore di mercato unitario ricavato, sia dalla comparazione diretta che dalle quotazioni dell'agenzia del territorio, risulta coerente, per tanto possiamo considerare che **il valore di mercato unitario è pari a 1.090 €/mq.**

Tale valore è riferito, considerando le fonti prese in considerazione, villini in buone condizioni o ristrutturati, muniti di impianto di riscaldamento autonomo, di posto auto coperto e giardino di pertinenza.

Dal confronto ottenuto tra il valore delle fonti dirette ed indirette si stabilisce che il reale **VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO è PARI A €(1090+950)/2= € 20x0/2= 1020 €/MQ**



4.4 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale (computata secondo quanto espresso dal manuale della banca dati dell'osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio e del principio riportato nel D.P.R 23/03/1998 n. 138) dell'Abitazione di tipo civile è così costituita:

Ingresso

- Ingresso 15.30 mq = **15,30 mq**

Spazio scoperto antistante l'abitazione viene calcolato al 10% ;

- Superficie = mq 53.40 x 0.10= **5.34 mq**

Autorimessa va calcolata al 50% ;

- Superficie = mq 46.70 x 0.50= **23.35 mq**

La cantina viene calcolata al 50 %

- Cantina mq 21.00 al 50 %= **10.50 mq**

La scala viene calcolata una sola volta

- Scala 18.80 mq = **18,80 mq**

Locale caldaia annesso all'autorimessa viene calcolata al 50%

- Locale caldaia 1.95 mq = **0.97 mq**

I balconi vengono calcolati al 30% (quota fino ai 25 mq);

- Balconi (P.P. + P.S.)= mq 23.70 x 0.30= **7.12 mq**

Il terrazzo viene calcolato al 30% (quota fino ai 25 mq);10% quota eccedente i 25 mq;

- Terrazzo (P.P.) =mq (25 x0.30) + mq (19.7 x 0.10)= 7.5 +1.97= **9.47 mq**

Piano Primo (ad esclusione della scala)

- **Piano primo 133 mq = 133,00 mq**



Il piano sottotetto viene calcolato al 50% (con esclusione della scala)

- mq $133 \times 0.50 = 66.50$ mq

Il giardino viene calcolato al 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare

- Giardino 119 mq al 10%, = **11,90** mq

Totale degli elementi (i valori riportati vengono approssimati per difetto e/o eccesso):

$$= \text{mq}(15.30 + 5.35 + 23.35 + 10.50 + 18.80 + 1 + 7.10 + 9.50 + 133 + 66.50 + 11.90) = 302.23 \text{ mq}$$

La superficie commerciale dell'intera proprietà è pari a 302.20 mq

4.5 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

Caratteristiche ambientali	Ottimi	Buoni	Mediocri	Scadenti
Accessibilità all'immobile rispetto al piano stradale	1,20	1,10	1,00	0,90
Stato di conservazione dell'immobile	1,20	1,00	0,90	0,80
Condizione statica delle strutture	1,20	1,00	0,90	0,80
Caratteristiche tecnologiche degli impianti interni	1,20	1,00	0,90	0,80
Grado di finitura esterna	1,10	1,00	0,95	0,90
Grado di finitura interna	1,10	1,00	0,95	0,90
Panoramicità, orientamento, caratteristiche di prospicienza e luminosità	1,10	1,00	0,90	0,80
Prodotto dei Coefficienti				0.9405



Per tanto il coefficiente correttivo unico riferito all'immobile oggetto della stima risulta pari a 0.9405, di conseguenza essendo la superficie commerciale pari a 302.20 mq ed il valore di mercato pari a 1020 €/mq, avremo che il valore finale dell'immobile sarà pari a: $302.20 \text{ mq} \times 1020 \text{ €/mq} \times 0.9405 = 289.903,48 \text{ €} = 289.900,00 \text{ €}$ (valore approssimato)

4.6 CONCLUSIONE DELLA STIMA

L'oggetto della stima è un fabbricato, sito in via Garibaldi n_96, nel Comune di Monteforte Irpino.

La consistenza complessiva del fabbricato, è di 302.20 mq.

Dall'analisi del mercato immobiliare e considerando le caratteristiche dell'Abitazione di tipo civile si è valutato che il suo valore è pari a **289.900,00 €**.

Al fine dell' esatta stima del bene si ritiene necessario una **riduzione di circa il 12%** (comprensivo di spese tecniche, spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale del piano sottotetto ed eventuali spese di manutenzione del fabbricato) pari ad Euro 34788.00 .

Pertanto la valutazione finale dell' immobile è di euro €255112.00 arrotondato a € 255000 (duecentocinquantacinquemila).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

il C.T.U del Tribunale di Avellino

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

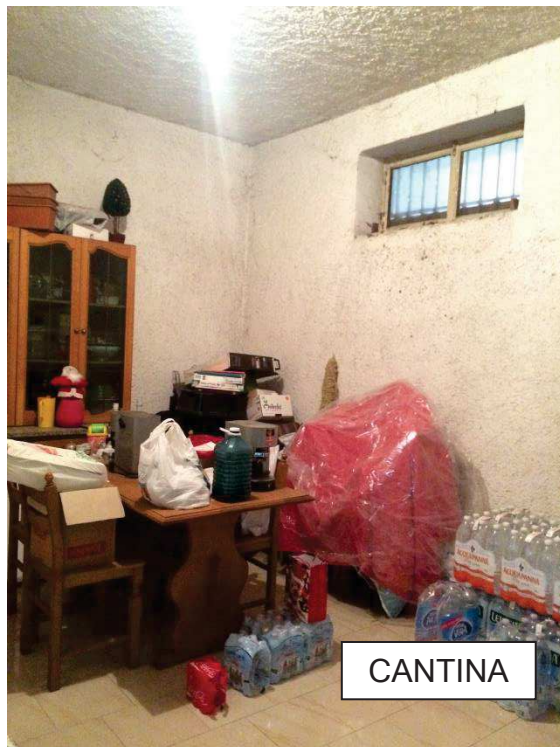
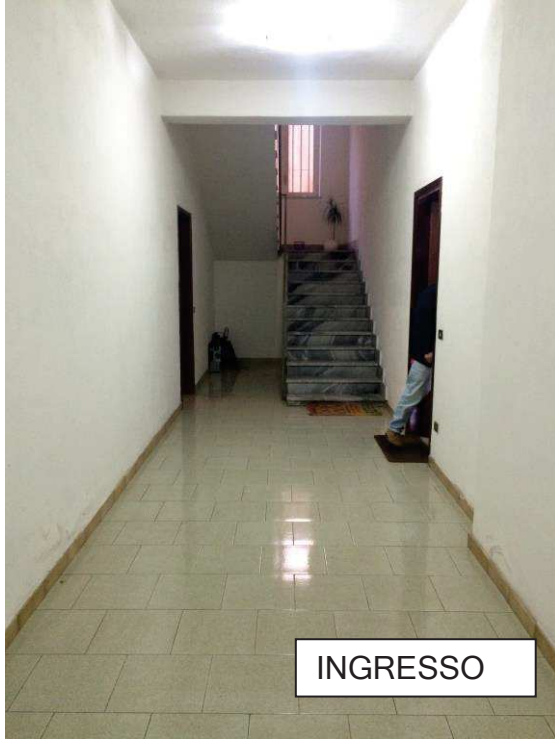


Si allega alla relazione:

- 1) Incarico del giudice dell'esecuzioni (INC);
- 2) Atto di pignoramento immobiliare (AP);
- 3) Atto di provenienza del bene (AT)
- 4) Note inviate alle parti durante lo svolgimento dell'incarico (IDP)
- 5) Verbali dei sopralluoghi effettuati (VER);
- 6) Documentazione acquisita dalla proprietà. (DOCP);
- 7) Documentazione acquisita presso l'agenzia del territorio di Avellino (VIS);
- 8) Rilievo metrico (RIL)
- 9) Rilievo fotografico (RF);
- 10) Scheda sintetica riepilogativa (SCR);
- 11) Redazione scheda sintetica depositata in cancelleria in data 27/12/2012 (SCC);
- 12) Dichiarazione trasmissione C.T.U. alle parti;
- 13) Nota spese e compensi.



Rilievo fotografico PIANO TERRA



PIANO PRIMO



CUCINA



DISIMPEGNO

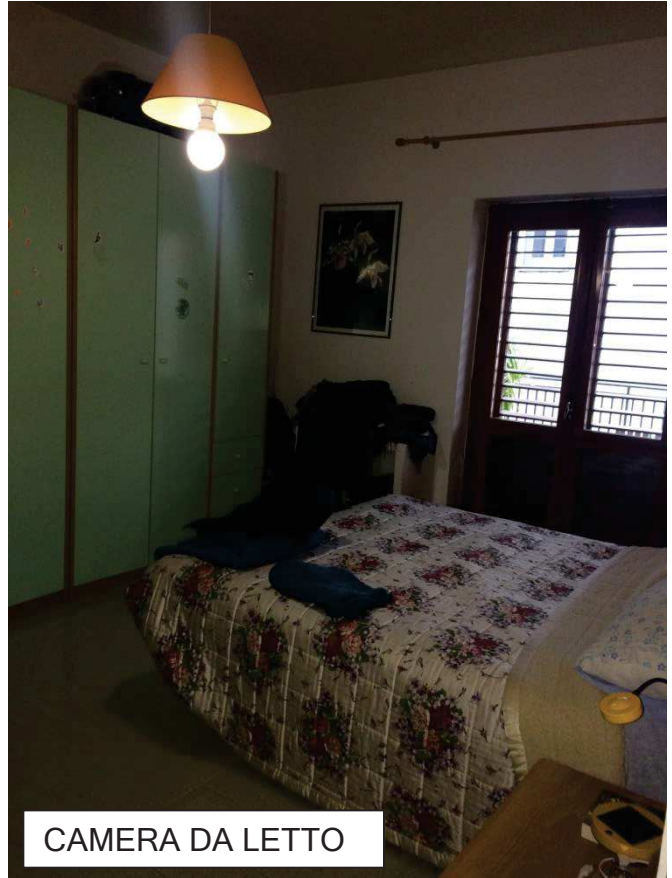


SOGGIORNO





BAGNO DI SERVIZIO



CAMERA DA LETTO



BAGNO GRANDE



CAMERA DA LETTO



PIANO SOTTOTETTO



ESTERNO DEL FABBRICATO



SCHEDA SINTETICA RIEPILOGATIVA procedimento n° 176/2015 R.G.Es.

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO OGGETTO DI VENDITA

Fabbricato fronte strada in buono stato di conservazione, ubicato nel comune di XXXXXX. alla Via XXXXXX XXXXXX, superficie complessiva di 320.20 , composta da piano terra Piano primo e piano sottotetto più accessori

In catasto

- Abitazione di tipo civile sito nel comune di XXXXXX. (AV) alla via XXXXXX n_XXXXXX, identificato al N.C.E.U. al foglio XXXXXX p.lla XXXXXX sub 4 cat. A/2 Classe 6 Consistenza 6.5 vani rendita € 654.61;
- Autorimessa sita nel comune di XXXXXX. (AV) alla via XXXXXX n_XXXXXX, identificato al N.C.E.U. al foglio XXXXXX p.lla XXXXXX sub 3 cat. C/6 Classe 2 Consistenza 40 mq € 92.XXXXXX;

Confini: da nord altra proprietà (fabbricato con giardino); est altra proprietà (fabbricato); sud strada (via XXXXXX e porzione di fabbricato) ovest strada comunale

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Fabbricato costituito da tre piani fuori terra, e nello specifico piano terra, piano primo; e piano sottotetto; al piano terra del fabbricato è presenta l'autorimessa; all'esterno del piano piano primo è situato un piccolo giardino esterno, insistente per due lati; il fabbricato è posizionato nella parte alta del centro del comune di XXXXXX e precisamente alla via XXXXXX XXXXXX.

Pregi:

Buona esposizione e illuminazione naturale degli ambienti, rifiniture interne ed esterne miste ad intonaci tradizionali, con infissi in legno tradizionali; pavimentazione interna



realizzata in materiale ceramico; giardino esterno in manto erboso; terrazzino esterno che da sul giardino, balconi ai vari piani, posto auto oltre all'interno del fabbricato che all'esterno per la sosta delle autovetture

Stato conservativo e manutentivo:

Risalente alla ricostruzione post terremoto, con struttura in cemento armato, in buono stato di conservazione

Caratteristiche della zona:

Parte alta del centro di XXXXXXino a ridosso della S.S. 7 bis che conduce ai paesi del mandamento, a traffico contenuto, inquinamento acustico ridotto;

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Aree residenziali e servizi

Principali servizi offerti nel raggio di 1 km:

Farmacie, negozi al dettaglio, banche, ristoranti, scuole materne, elementari e asili nido, municipio, spazi verdi attrezzati, campo da calcio, uffici Asl, chiesa.

STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta essere di piena proprietà del sign. XXXXXX XXXXXX.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuno

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZI E /O CATASTALI

Conformità Urbanistico Edilizia con gli elaborati grafici reperiti al comune di XXXXXX. e:
CONFORME

Accertamento di conformità Catastale: **CONFORME**

Possibilità di recuperare il sottotetto esistente (come da progetto presentato nel 2010 p).



VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sui beni innanzi descritti inoltre gravano le seguenti formalità pregiudizievoli come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n_302/XXXXXX98; (Notaio dott. Enrico Siracusano) allegato alla presente perizia:

PIGNORAMENTO, del 06/07/2015 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino, trascritto in data 30/07/2015 ai nn 11674/9856 a favore di CHE BANCA! Spa con sede in Milano sul seguente immobile:

Nel ventennio suddetto sull'immobile in oggetto vennero accese le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE n.11028/6XXXXXX del 03/07/2012 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 13/06/2012 Not. Coppa XXXXXX a favore di Che Banca! Spa, con sede in Milano, P.Iva e C.f 10359360152, contro XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX 13/10/XXXXXX53; debitore non datore XXXXXX nata a XXXXXX. il [REDACTED] la capitale € 260.000,00 -durata anni 22- ipoteca € 390.000,00.

TRASCRIZIONE nn.11674/9856 del 30/07/2015 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 06/07/2015 Tribunale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino a favore Che Banca! Spa con sede in Milano e contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX [REDACTED]

VINCOLI URBANISTICI GRAVANTI SUL BENE

L'area ricade all' interno del piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità di bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno ed individuato in AREA C 1 OVVERO "area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all' interno ovvero dei fenomeni di primo distacco per le quali si rimanda al D.M. LL.PP 11/3/88 C1



PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione acquisita si evince che l'inizio dei lavori per la ricostruzione sono iniziati il 7 febbraio XXXXXX85 ed ultimati in data 18 febbraio XXXXXX87.

Sono allegati inoltre le seguenti documentazioni:

- Richiesta di deposito al genio civile di Avellino in data 17 gennaio XXXXXX85;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale o in conglomerato cementizio armato precompresso o a struttura metallica in data 17 Gennaio XXXXXX85;
- Relazione a struttura ultimata depositata presso il genio civile di Avellino in data 26-01-XXXXXX87
- Copia del certificato di collaudo delle strutture in c.c.a. depositato presso l'ufficio del genio civile di Avellino il giorno 03-04-XXXXXX87;
- Certificato di ultimazione dei lavori in data 18 Febbraio XXXXXX87;
- Domanda di permesso di abitabilità o d'uso in data 28 maggio XXXXXX87;
- Permesso di abitabilità rilasciato dal comune di XXXXXXino in data 30 Maggio XXXXXX87.
- Richiesta di concessione edilizia per il recupero abitativo del LR 15/2000 sito alla via XXXXXX n°XXXXXX con prot. 2807/2001/R. UTC del 14 Novembre 2001 (con parere Favorevole).

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Il valore complessivo è stimato in euro **255.000,00**
(duecentocinquantacinquemila,00)

Il C.T.U.

Arch. Stanislao Saccardo



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Seconda - Esecuzioni Immobiliari

G. E. dott.ssa Michela Palladino

N. 176/2015 RGE

ESPERTO

CREDITORE PROCEDENTE:	[REDACTED]
DEBITORE:	[REDACTED]
COMPROPRIETARIO:	
DATA PIGNORAMENTO:	06-07-2015
DATA TRASCRIZIONE:	PRESENTAZIONE n.31 del 30-07-2015 (R.G n.11674 R.P.n. 9856)

IMMOBILI PIGNORATI

1. Appartamento sito nel comune di Monteforte Irpino (AV) alla Via Garibaldi n_96, identificato al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] sub 4 cat. A/2
2. Locale box al piano terra sito nel comune di [REDACTED] [REDACTED] identificato, al N.C.E.U. al foglio 19 p.IIa 841 sub 3 cat. C/6

DOCUMENTI



1. Nota di trascrizione pignoramento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RG 11674- RP 9856 Presentazione n. 31 del 30-07-2015
2. Certificato catastale attuale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Certificato ipotecario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME) in data 21.09.2015
5. Certificato storico ventennale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
6. Scheda catastale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
7. Avviso ai creditori iscritti	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
8. Avviso ai comproprietari	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

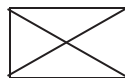
ALTRE ANNOTAZIONI

CREDITORI ISCRITTI

[REDACTED]

(Creditore procedente)

Intervenuti



Non intervenuti



EVENTUALI COMUNICAZIONI AL G.E.

1) RISULTANZE DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DI PRESENZA DI PRECEDENTI E/O SUCCESSIVI PIGNORAMENTI

- Nessuna

2) COMUNICAZIONI AL G.E. DI ASSENZA AGLI ATTI DEGLI AVVISI AL COMPROPRIETARIO E/O CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

- Nessuna

3) COMUNICAZIONE AL G.E. DI EVENTUALE PRESENZA DI TERZO OCCUPANTE L'IMMOBILE

- Nessuna

4) COMUNICAZIONE AL G.E. DI EVENTUALE OSTRUZIONISMO DA PARTE DEL DEBITORE PER L'EVENTUALE NOMINA DEL CUSTODE

- Nessuna

Summonte 05/12/2015

L'ESPERTO

