

Arch. Carmine De Vita
Via C.da Santa Maria a Presani 4
83050 Sorbo Serpico (AV)
email car.devita@libero.it
cell. 3477568754

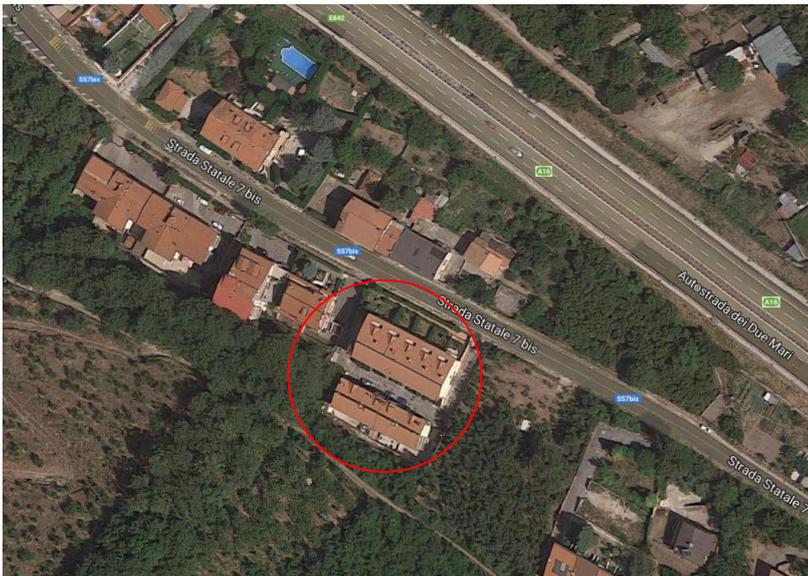
Tribunale di Avellino

G.E. Guglielmo Gaetano

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di Esecuzione
Immobiliare

tra

contro



RELAZIONE OSCURATA

Rif. N.R.G.E. ____/____

Il Tecnico

Arch.Carmine De Vita

1. Incarico

Il sottoscritto Arch. Carmine De Vita, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino al n. 692, con ordinanza dell'ill.mo Giudice Dott.re Guglielmo Gaetano, veniva nominato il 23.10.2017 quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E 112/2017 promossa da _____ contro _____ ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

2. Prolegomeni alla relazione di stima – Sopralluoghi e accertamenti

Prima di procedere alla parte descrittiva ed estimativa dei beni di che trattasi, oggetto della presente perizia, si ritiene necessario riepilogare che per esperire le indagini affidategli dall'ill.mo G.E. si è proceduto ad effettuare:

- a. controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c
- b. avviso a mezzo AR al debitore, come sopra generalizzato, con la quale il sottoscritto comunicava di aver ricevuto incarico per la stima dei beni pignorati:

- **Comune di _____ (AV),** N.C.E.U., appartamento posto al piano Terra, Via _____, località _____, censita nel C.F. del detto Comune al foglio n. 11 particella n. 317 sub 11, cat. A3, vani 5, superficie catastale 85 mq, totale escluso aree scoperte 75 mq, rendita 296,96 euro, proprietà 1/2 _____ nato a _____, 1/2 _____ nata a _____

- c. avviso a mezzo AR al debitore ed al creditore procedente di avvio attività peritali sopralluogo;

Il giorno 27 del mese di aprile, previo accordo telefonico con l'esecutato sig. _____, a seguito di rinvio del sopralluogo fissato per il giorno _____ a mezzo di AR, a causa di problematiche familiari, il

sottoscritto si recava alle ore 15,00 in _____, alla _____, per effettuare rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di esecuzione. Sul posto riscontrava la presenza del sig. _____.

3. Sopralluoghi e accertamenti

Le operazioni peritali sono state effettuate al fine di reperire tutti i dati necessari a determinare il valore del bene oggetto di perizia e la rispondenza all'atto del pignoramento.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Monteforte Irpino (AV), alla Via _____ nella parte periferica del centro urbano verso il confine territoriale con il Comune di _____.

L'immobile oggetto di esecuzione è:

- **Comune di _____ (AV)**, N.C.E.U., appartamento posto al piano Terra, Via _____, località _____, censita nel C.F. del detto Comune al foglio n. 11 particella n. 317 sub 11, cat. A3, vani 5, superficie catastale 85 mq, totale escluso aree scoperte 75 mq, rendita 296,96 euro, proprietà 1/2 _____ nato a _____, 1/2 _____ nata a _____

4. Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili;

_____ è un Comune di _____ abitanti con un territorio che sviluppa _____ km2 è ben collegato sia dalle strade statali, provinciali ma anche vicino all'autostrada _____ ed al raccordo che porta alla Superstrada _____.

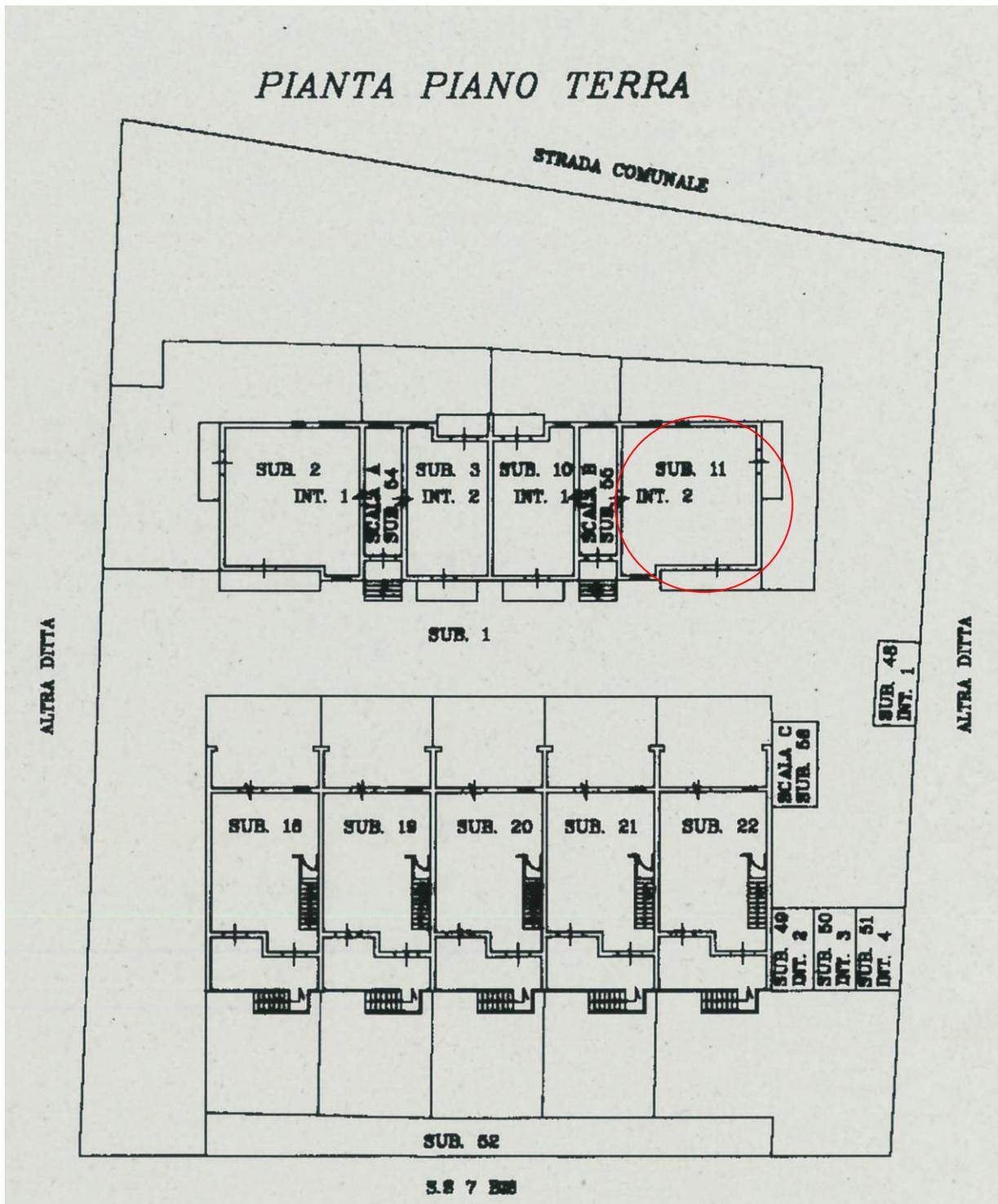
La sua fruibilità e raggiungibilità ha fatto sì che _____ si sviluppasse rapidamente nell'ultimo ventennio con una popolazione in gran parte pendolare, se così possiamo definirla, che da _____ luogo di lavoro, raggiunge _____ residenza/dormitorio.

Regolarità urbanistica

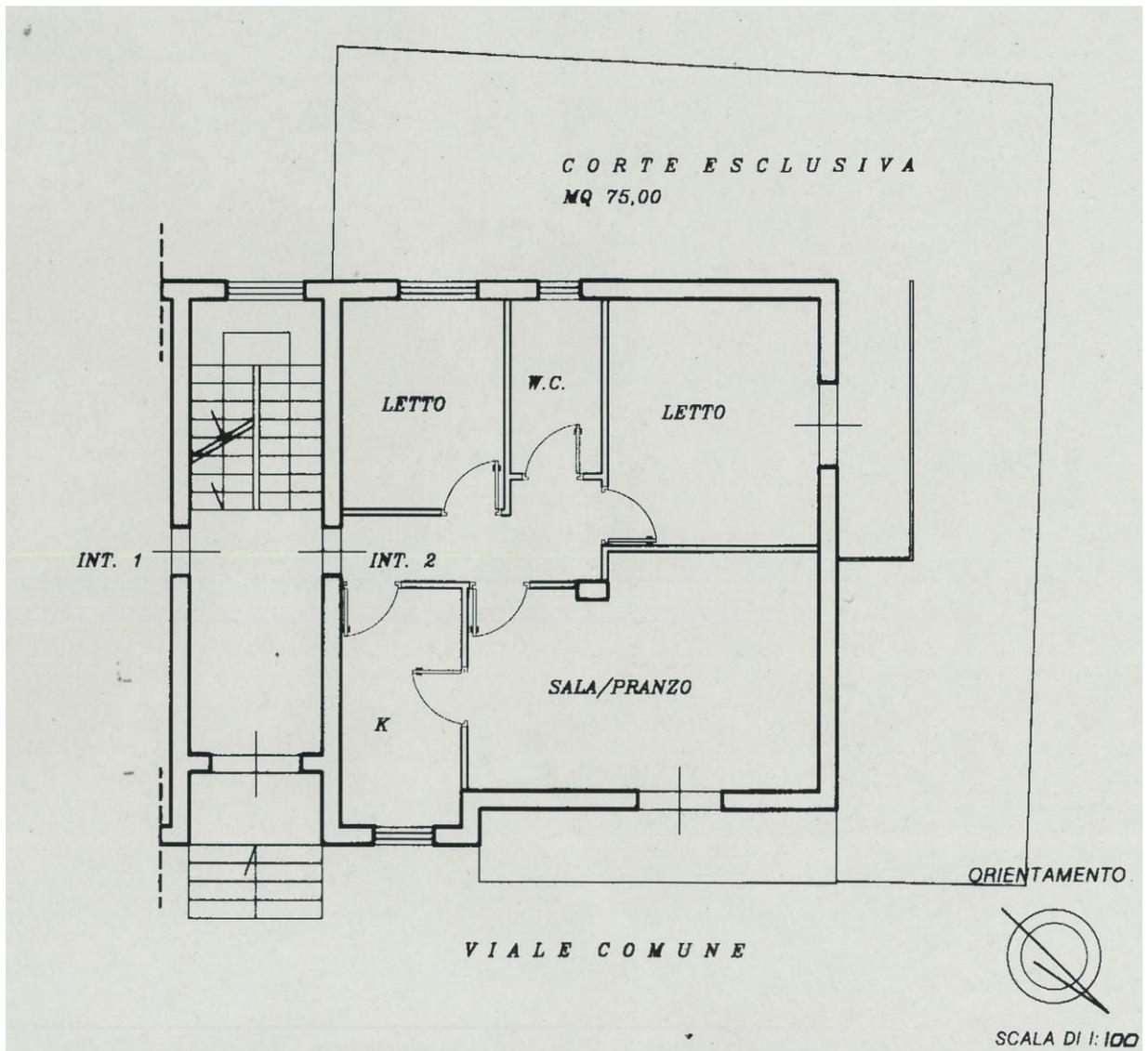
- Il complesso di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato con Concessione Edilizia n. ___/___ del ___ luglio 1999 – P.E. n. 7/99 rilasciata a _____, nato a _____(____) il _____ e domiciliato in _____ alla I° _____, quale amministratore unico della Società _____

Descrizione degli immobili

- **Comune di _____ (AV)**, N.C.E.U., appartamento posto al piano Terra, Via _____, località _____, censita nel C.F. del detto Comune al foglio n. 11 particella n. 317 sub 11, cat. A3, vani 5, superficie catastale 85 mq, totale escluso aree scoperte 75 mq, rendita 296,96 euro, proprietà 1/2 _____ nato a _____, 1/2 _____ nata a _____



planimetria di inquadramento del complesso edilizio



Pianta del sub 11, foglio 11, particella 317, scala B int. 2

Trattasi di appartamento, posto al piano rialzato di fabbricato a stecca o blocco, costituito da quattro livelli abitativi di cui uno mansardato. L'accesso al complesso avviene attraverso viale che da sulla strada _____, statale che collega _____ con _____. Dal Viale si accede al blocco fabbricato posteriore a quello prospiciente la Via _____, sempre dal viale si accede alla scala B e dall'atrio di ingresso all'appartamento di che trattasi posto entrando sulla destra.

Via C.da Santa Maria a Presani, n° 4, 83050, Sorbo Serpico (AV)
 cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it

Funzionalmente si compone di:

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Ingresso/disimpegno	5.63	5.63	5.63
Cucina	7.80	7.80	7.80
Sala pranzo	21.82	21.82	21.82
Letto	14.35	14.35	14.35
Wc	5.85	5.85	5.85
Letto	9.45	9.45	9.45
Ballatoio	5.52	5.52*0.25 coefficiente di ragguaglio	1.38
Corte	75,00	75,00 * 0.15	11.25
	145.42		77.53

Stato conservativo e manutentivo

L'unità non si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria, alcuni muri di tamponamento perimetrali, in particolare nella camera da letto matrimoniale, evidenziano problemi di umidità. Gli infissi composti da vetrata interna in legno e persiane esterne in alluminio, denotano anch'essi la necessità di manutenzione e l'invetriata non è a taglio termico. La corte esterna, con accesso da viale comune con possibilità di posto auto è pavimentata con marmettoni in calcestruzzo vibrato. Anche la corte necessita di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con funzionamento a metano.

Caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile è periferica rispetto al centro del paese, caratterizzata da residenze e strutture ricettive (ristoranti).

La zona non è asservita da servizi pubblici pertanto per raggiungere l'urbano bisogna essere muniti di autovettura o altro mezzo.

Nell'immediata vicinanza non vi sono servizi primari se non a una distanza di 1 – 1,5 km raggiungibili solo automuniti.

Stato di possesso

L'unità di che trattasi è libera

Stima degli immobili : Criterio utilizzato – analisi dei parametri tecnico economici

Per la stima degli immobili (fabbricati) sono stati adottati due metodi:

- a. il metodo sintetico con espresso riferimento al Valore di Mercato degli immobili desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2 ° semestre 2017);
- b. il metodo analitico o per capitalizzazione dei redditi;

dalle due si è proceduti ad estrapolare il valore risultante dalla media dei due.

In effetti il metodo sintetico consiste nel desumere il più probabile Valore di Mercato da attribuire al bene nell'ipotesi di libero mercato e libera concorrenza, ovvero, la stima viene determinata per comparazione sulla base di vendite recenti di immobili analoghi per consistenza e destinazione ed ancora per comparazione di beni immobili di prezzo noto ed attuale, prezzi desunti attraverso indagini presso agenzie immobiliari ed imprenditori edili locali ed inoltre confrontando tali quotazioni con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Avellino.

Nella determinazione del valore si è optato per una stima unitaria, ovvero a metro quadro, distinta tra superficie utile e non residenziale, ovvero accessoria.

Il metodo sintetico risulta essere appropriato e, da teoria, viene esaurientemente chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire attraverso 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 del 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 che permette a chi stima di avvicinarsi al più probabile valore di mercato del bene.

Ne consegue che tale metodo dipende fortemente sia dal valore dell'immobile in un libero mercato e concorrenza, che dalla sua destinazione urbanistica e d'uso, oltre alla stima e valutazione di una serie di parametri estrinseci ed intrinseci che 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, tecnico – economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, quale ubicazione, dimensione, fruibilità, finiture, anno di realizzazione e stato conservativo e manutentivo si è determinato il valore di mercato più probabile e reale del bene.

La Stima analitica si identifica in particolar modo nell'aspetto economico della capitalizzazione e consiste nel determinare il più probabile valore di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè, bisogna accumulare al momento della stima la serie dei redditi futuri costanti, medi, ordinari che il bene sarà capace di fornire.

Le ipotesi della stima analitica sono due:

a. un bene vale in quanto fornisce Reddito a chi lo possiede, ed il più probabile valore di mercato del bene è pari alla accumulazione iniziale, riferita al momento della stima di tutti i redditi annui o poliannui futuri;

b. tali redditi annui o pluriannui devono essere : COSTANTI, MEDI, ORDINARI, CONTINUATIVI. Inoltre deve essere possibile prevedere il relativo saggio di capitalizzazione.

- **Comune di Monteforte Irpino (AV)**, N.C.E.U., appartamento posto al piano Terra, Via Statale 7 bis, località Campi, censita nel C.F. del detto Comune al foglio n. 11 particella n. 317 sub 11, cat. A3, vani 5, superficie catastale 85 mq, totale escluso aree scoperte 75 mq, rendita 296,96 euro, proprietà ½ Montuosi Giuliano nato a Napoli il 04.04.1981, ½ Tucci Claudia nata a Napoli il 29.05.1982

Generalità

L'immobile di che trattasi è un appartamento posto al piano rialzato di fabbricato condominiale facente parte di complesso residenziale nel Comune di _____, sulla _____, _____, ai limiti del territorio di _____, verso il _____.

Stima Sintetica

Si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato. Si assume un parametro tecnico adeguato: mq, vani, od economico: Ca, Bf e attraverso la nota proporzione si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$X : SV = Px : SP \qquad X = SV/SP * Px \text{ dove:}$$

X = più probabile valore di mercato del fabbricato civile da stimare

SV = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato dei fabbricati simili a quello oggetto di stima (in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso)

Px = Parametro Tecnico (mq, vani) od economico (Ca, Bf)

SP = Sommatoria parametri tecnici od economici dei fabbricati presi come paragone presi come paragone.

Determinazione della Superficie Commerciale

Il rapporto SV/S

Destinazione	Superficie netta	Superficie commerciale	Mq
Ingresso/disimpegno	5.63	5.63	5.63
Cucina	7.80	7.80	7.80
Sala pranzo	21.82	21.82	21.82
Letto	14.35	14.35	14.35
Wc	5.85	5.85	5.85
Letto	9.45	9.45	9.45
Ballatoio	5.52	5.52*0.25 coefficiente di ragguglio	1.38
Corte	75,00	75,00 * 0.15	11.25
	145.42		77.53

Il rapporto SV/SP rappresenta il valore medio unitario, usando parametri tecnici.

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Civile abitazione	77.53	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2017 e considerato anche lo stato in cui versa l'immobile	850,00 mq
			SV = € 65.900,50

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{77.53 \text{ mq} * € 850,00 = 65.900,00 €}}$$

Stima Analitica

- a. determinazione del Bf da capitalizzare;
- b. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c. risoluzione della relativa formula;

In merito agli immobili oggetto di esecuzione deve tenersi conto che sugli stessi gravano:

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

trascrizioni

- **trascrizione del _____ ai nn. _____/_____** relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di _____ in data _____, rep _____/_____, a favore di _____, con sede in _____, CF _____, a carico di _____ nato a _____ il _____, cf. _____ per i diritti di ½ (un mezzo) della piena proprietà e _____ nata a _____ il _____, CF TCCCLD82E69F839F, per i diritti di ½ (un mezzo) della piena proprietà gravante sull'immobile in oggetto.

Iscrizione

- **Iscrizione di ipoteca volontaria del __ maggio _____ ai nn. _____/_____** per euro _____ (_____) a favore della _____ per la _____, con sede in _____, la quale in virtù di atto a rogito del notaio _____, di _____, del __maggio _____, rep. _____, concesse mutuo ai sig.ri _____ e _____ la somma di euro _____ (_____) da rimborsare in anni 30 (trenta), gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- **Iscrizione di ipoteca volontaria del __ settembre _____ ai nn. _____/_____** per lire _____ (_____) a favore della _____, con sede in _____, la quale in virtù di atto a rogito del notaio _____ di _____ del __ settembre _____, rep. _____, concesse mutuo alla _____ con sede in _____ la somma di lire _____

_____ (unmiliardo) da rimborsare in 15 anni, gravante sulla piena proprietà del fabbricato in _____, alla Via _____, censito nel C.F. al foglio n. __ particella n. __ sub _____ e __; annotata di quietanza e conferma e di frazionamento in data 3 marzo _____ ai nn. _____/_____, con attribuzione sull'immobile in oggetto di una quota di mutuo di euro _____ (_____) e di ipoteca di euro _____ (_____)

Il C.T.U.

Arch. Carmine De Vita

Allegati:

- lettere di sopralluogo
- copia del verbale di sopralluogo
- Fotografie
- planimetrie catastali
- Copie grafici e concessioni Comune di _____
- Visure catastali
- Relazione Oscurata
- Relazione Sintetica
- Relazione Sintetica Oscurata
- verbale conferimento incarico
- dichiarazione data di spedizione della relazione alle parti
- CD contenente: verbale di sopralluogo, fotografie, Visure catastali, Piantine, Piantine Catastali, scheda sintetica, relazione oscurata

-Nota spese e competenze professionali;

Tanto rassegno nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazio l'Ill. mo Giudice Guglielmo Gaetano per la fiducia accordatemi, restando a Vostra disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U
Arch. Carmine De Vita