

Arch. Carmine De Vita
Via Cremona n. 17
83020 San Michele di Serino (AV)
email car.devita@libero.it
cell. 3477568754

Tribunale di Avellino

G.E. Patrizia Grasso

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di Esecuzione
Immobiliare

tra

contro



RELAZIONE

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.ssa Patrizia Grasso, veniva nominato il _____ quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E _/____ 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:

1. _____ (AV), via _____, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __ sub __, via _____, interno 43, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000
2. _____ (AV), via _____, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, via _____, interno 42, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000

3. _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 21, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____(AV) al Foglio n. ____, particella ____, sub ____, _____, interno ____, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 21.00, rendita catastale 39,04 proprietà 1000/1000
4. _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del _____ (AV) al Foglio n. ____, particella ____, sub ____, _____, interno ____, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76
5. _____ (AV), _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bagnoli Irpino (AV) al Foglio n. 30, particella 67, sub 80, Contrada Serroncelli, interno 62, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76 proprietà 1000/1000
6. _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 19, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bagnoli Irpino (AV) al Foglio n. 33, particella ____, sub ____, Contrada Serroncelli, interno ____, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19.00, rendita catastale 35,33 proprietà 1000/1000
7. _____ (AV), via _____, locale negozio al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 116, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bagnoli Irpino (AV) al Foglio n. ____, particella ____, sub 3, _____, interno 61, piano T, categoria C/1, classe 2, mq 116, rendita catastale 1.851,19 proprietà 1000/1000

Dai beni elencati è stato escluso l'appartamento riportato al N.C.E.U. del Comune di _____ al foglio n. _____, p.lla _____, sub _____ non intestato al debitore, comunicato dal CTU in data 22.08.2022 cui è seguita rinunzia del 25.08.2022 della

Sono stati effettuati due sopralluoghi:

- o in data 14 settembre 2022
- o in data 27 settembre 2022

Sopralluoghi e accertamenti

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

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di _____ (AV), nella parte più montana, area del _____ in prossimità _____. Prima di effettuare i sopralluoghi si è proceduto a reperire tutti i dati, catastali e urbanistici, Permessi e allegati grafici al fine di verificare poi la conformità urbanistica dei beni oggetto di esecuzione.

4. Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili:

I beni sono ubicati alla località _____. _____ è un caratteristico paese dell'Irpinia, immerso nel verde del _____, nel Territorio della _____, la sua estensione parte da ___ m s.l.m per arrivare alla _____, la quota più alta della _____.

I beni oggetto di esecuzione fanno parte di due fabbricati:

CONDOMINIO

- _____ (AV), via _____, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. 30, particella 67 sub __, via _____, interno 43, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000
- _____ (AV), via _____, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, via _____, interno 42, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)
[cell. 3477568754](mailto:cell.3477568754), [email car.devita@libero.it](mailto:email.car.devita@libero.it), [pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:pec.carmine.devita@archiworldpec.it)

- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 21, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 21.00, rendita catastale 39,04 proprietà 1000/1000
- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76
- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76 proprietà 1000/1000

CONDOMINIO

- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 19, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella 19, sub 52, Contrada Serroncelli, interno 67, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19.00, rendita catastale 35,33 proprietà 1000/1000
- _____ (AV), via _____, locale negozio al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 116, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano T, categoria C/1, classe 2, mq 116, rendita catastale 1.851,19 proprietà 1000/1000

Regolarità urbanistica

_____ realizzato a seguito di:

- a. rilascio Concessione Edilizia n. 39 rilasciata il 02.07.1977
- b. rilascio Concessione Edilizia n. 1 del 28.08.1981

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)
[cell. 3477568754](mailto:cell.3477568754), [email car.devita@libero.it](mailto:email.car.devita@libero.it), [pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:pec.carmine.devita@archiworldpec.it)

c. autorizzazione di Abitabilità del 21.11.1986

_____realizzato a seguito di:

a. rilascio Concessione Edilizia n. 20 del 23.05.1975

b. rilascio Concessione Edilizia n. 44 del 20.07.1976

c. autorizzazione di Abitabilità del 26.11.1981

Descrizione degli immobili

Il _____ si sviluppa su quattro livelli fuori terra destinati ad alloggi residence, oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse.

Il residence _____ si sviluppa su quattro livelli fuori terra di cui il piano interrato destinato ad autorimesse, il piano terra a locali commerciali e tre livelli ad alloggi _____ entrambi ubicati alla Via/_____ in prossimità dell'impianto di risalita, _____, al _____.

Possibilità di divisione degli immobili in più lotti

Tenuto conto dei beni oggetto di stima la stima sarà effettuata sarà effettuata per lotti funzionali

LOTTO N. 1

Descrizione degli immobili

- _____ (AV), via Serroncelli, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. 30, particella __ sub __, via _____, interno __, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000

Trattasi di alloggio facente parte di fabbricato condominiale denominato "_____", ubicato al piano secondo e terzo, fruibile a mezzo

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)
[cell. 3477568754](mailto:cell.3477568754), [email car.devita@libero.it](mailto:email.car.devita@libero.it), [pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:pec.carmine.devita@archiworldpec.it)

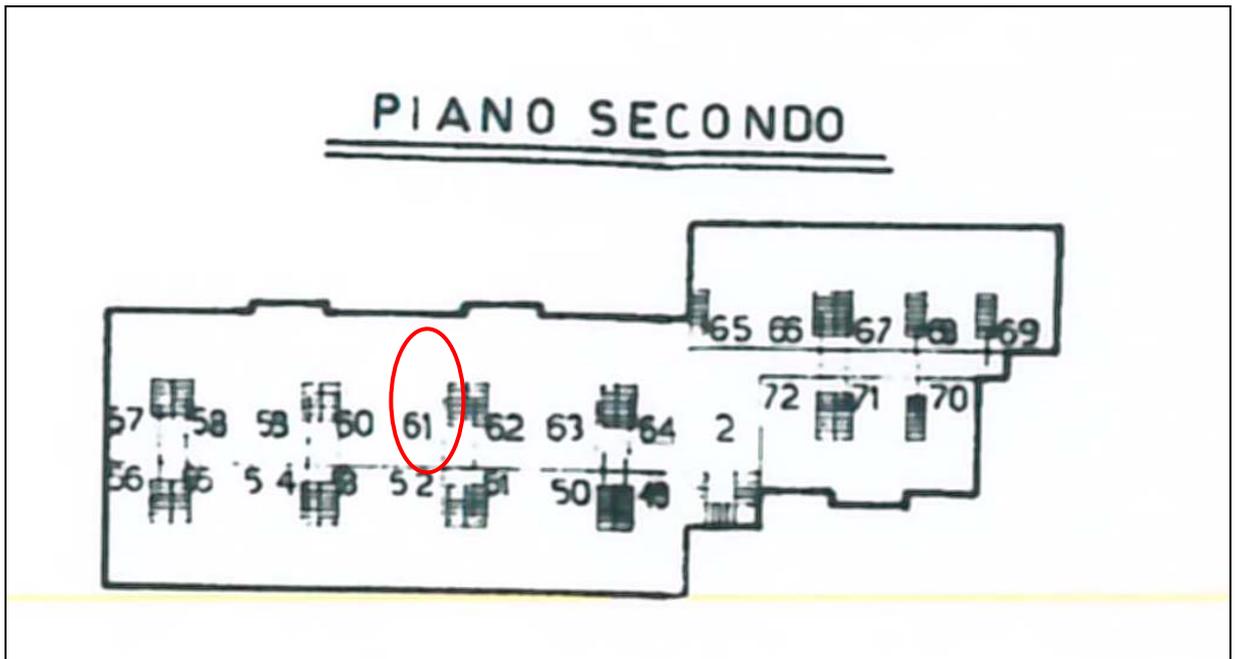
di scala condominiale con ingresso da disimpegno comune al piano secondo. il piano secondo e terzo sono tra loro fruibili a mezzo di scala interna.

Funzionalmente si compone di : piano secondo costituito da una sala di ingresso destinata a cucina, salone pranzo con affaccio, balcone, su via _____, all'interno della sala giorno è presente un camino, piano terzo, sottotetto, fruibile a mezzo di scala interna, costituito da bagno ed una camera. Le finiture sono normali, gli infissi in legno con vetro termico, l'impianto termico, una volta del tipo condominiale, poi distaccato, al momento non è funzionante a causa della mancanza di caldaia e di allaccio alla rete pubblica.

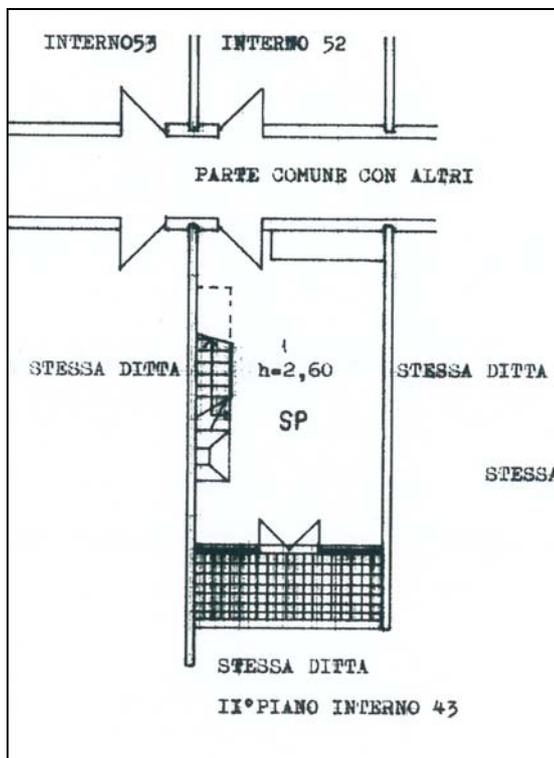
L'immobile allo stato attuale è comunicante con l'alloggio identificato dal sub _____ a mezzo di apertura al piano secondo tra le due aree giorno, probabilmente al fine di ottenere un ambiente più ampio con dislocazione del vano cucina nel sub in parola che ha comportato:

- la chiusura della porta di ingresso al sub ___, dal lato interno, che è stata coperta con un rivestimento in ceramica
- la chiusura degli scarichi ed i relativi allacci idrici nel sub ___

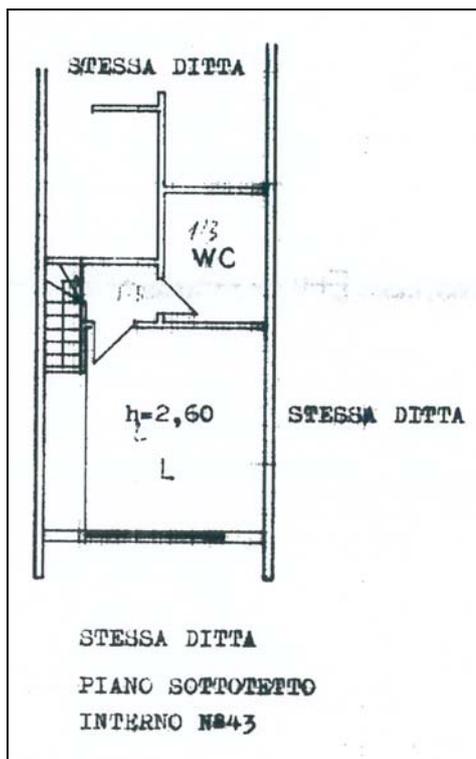
In pratica è stata effettuata una fusione di due alloggi non autorizzata dal condominio ne è stata prodotta pratica urbanistica, pertanto nella valutazione del bene sarà considerato il costo della messa in pristino dello stato dei luoghi di cui alla Concessione Edilizia, necessaria ad ottenere la conformità urbanistica.



Elaborato planimetrico con indicazione del subalerno 61



Pianta catastale piano secondo – sub 61



Pianta catastale piano sottotetto sub ___.

L'unità abitativa si trova a pochi passi dall'impianto _____ ed ai punti commerciali e di ristoro dell'area _____.

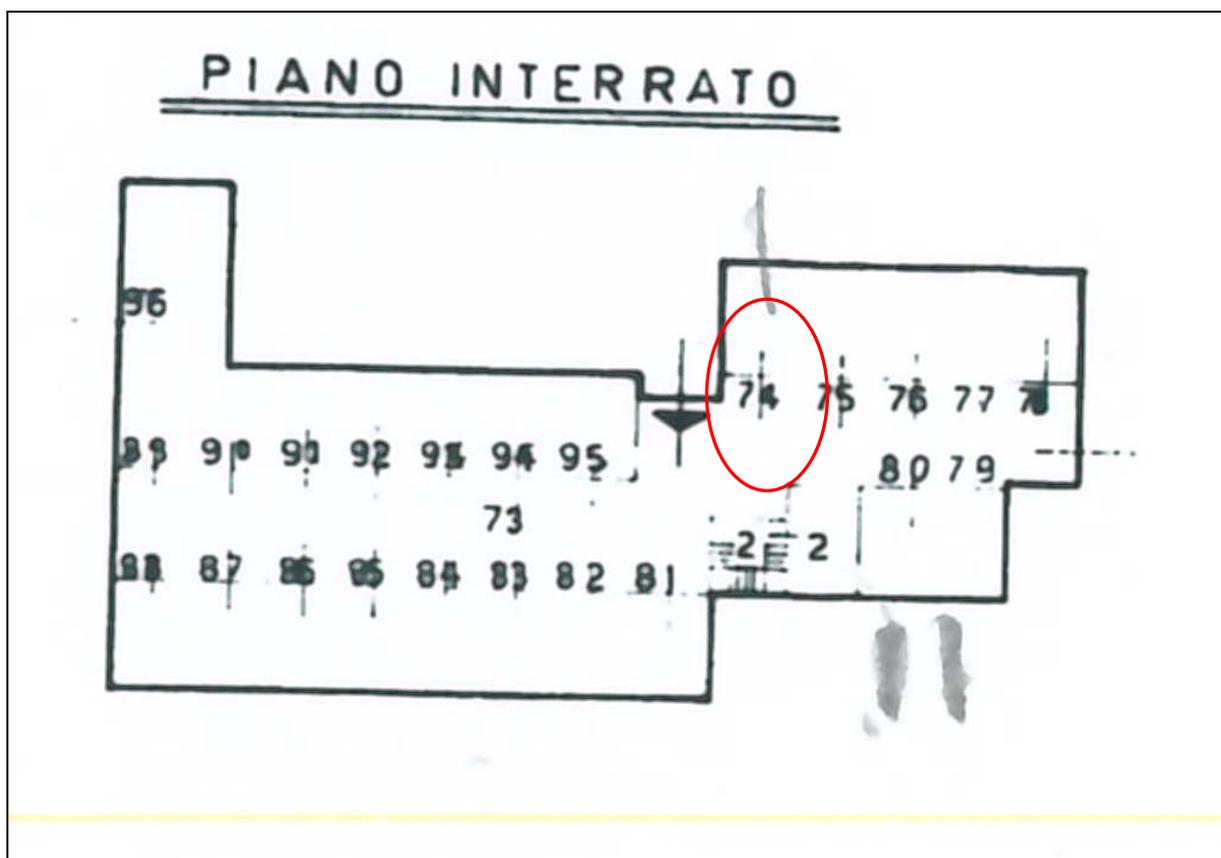
Dal punto di vista funzionale l'unità abitativa è costituita da:

Destinazione	Superficie netta	Sup.commerciale * coeff. ragguglio	Mq
Ingresso/salone – pranzo P2	25.22	25.22	25.22
Balcone P2	5.40	0.10 * 5.43	0.54
Camera P3	12.11	12.11	12.11
Bagno	4.45	4.45	4.45
Disimpegno	1.65	1.65	1.65
	48.83		43.97

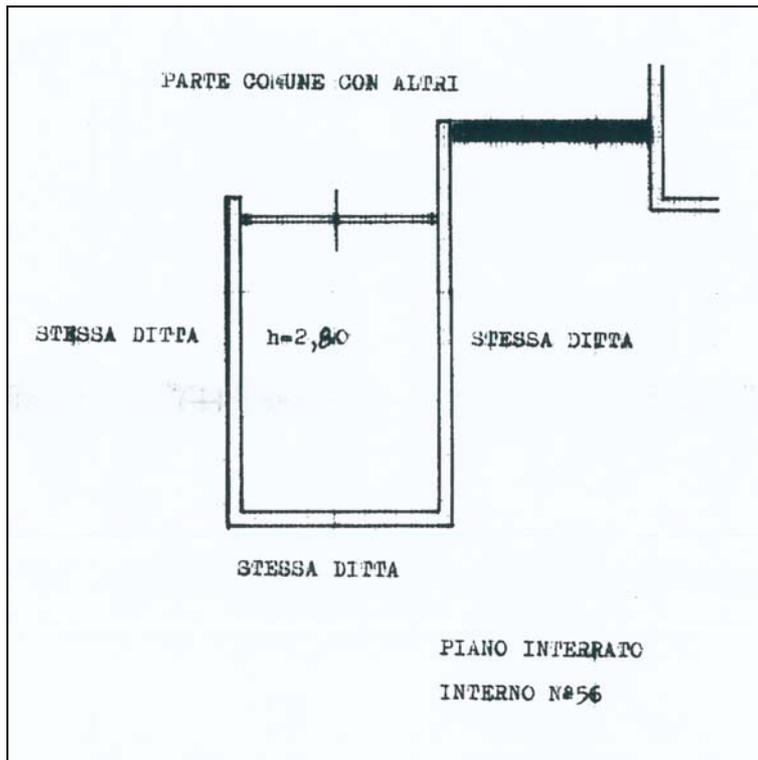
il fabbricato è realizzato in struttura a telai di calcestruzzo armato con orizzontamenti in laterocemento con collegamenti fra i vari piani a mezzo di scala interna.

- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 21, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 21.00, rendita catastale 39,04 proprietà 1000/1000

Trattasi di autorimessa, posta al piano seminterrato di fabbricato condominiale denominato " _____", contigua alla rampa di accesso al piano seminterrato con ingresso da Via _____, delimitata da porta basculante. La luce al piano seminterrato sia per la corsia di manovra che per le autorimesse è condominiale.



Elaborato planimetrico con indicazione del sub 74



Pianta Autorimessa sub 74 piano S1

Regolarità urbanistica

Gli immobili fanno parte di fabbricato condominiale realizzato con Concessione Edilizia n. 39 del 02 Luglio 1977 e successiva Concessione Edilizia n. 1 del 28.08.1981. Collaudo Statico rilasciato dall'ing. _____, Autorizzazione di abitabilità del 21 novembre 1986.

Accessibilità

L'accesso all'alloggio è permesso da scala e parti comuni, mentre l'autorimessa da rampa e corsia di manovra comune.

Stato conservativo e manutentivo

Il condominio ed i relativi alloggi presentano delle finiture tipiche del periodo di realizzazione dell'edificio, mouquette a rivestimento delle scale e dei corridoi condominiali, parapetti in ferro e legno, una struttura portante in

calcestruzzo in gran parte a vista con evidenti problematiche di ossidazione delle armature a causa della mancanza di una coibentazione dell'involucro edilizio e delle strutture portanti. L'edificio- condominio nel suo complesso ha bisogno di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. L'autorimessa in parola si presenta piena di suppellettili ed ingombranti.

Caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile può essere identificata come il centro

_____.

Stato di possesso

L'alloggio in parola e l'autorimessa sono liberi.

Spese condominali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

Alloggio	Autorimessa
spese comuni € 126,81	spese comuni € 25,87
spese ordinarie € 52,64	spese ordinarie € 10,74
scale € 105,10	spese autorimessa € 66,73
Totale € 284,54	Totale € 103,34

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 (1 ° semestre 2023);
- 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.

-
- _____ (AV), via _____, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __ sub __, via _____, interno __, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000

Generalità

L'alloggio in parola fa parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " ubicato alla Via _____ in _____, Avellino

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:

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)
[cell. 3477568754](mailto:cell.3477568754), [email car.devita@libero.it](mailto:email.car.devita@libero.it), [pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:pec.carmine.devita@archiworldpec.it)

$$X : SV = Px : SP$$

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

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	Sup.commerciale * coeff. ragguaglio	Mq
Ingresso/salone – pranzo P2	25.22	25.22	25.22
Balcone P2	5.40	0.10 * 5.43	0.54
Camera P3	12.11	12.11	12.11
Bagno	4.45	4.45	4.45
Disimpegno	1.65	1.65	1.65
	48.83		43.97

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

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Abitazioni civili	43.97	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023	590,00 € mq
			SV = € 25.942,30

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{43.97 \text{ mq} * € 590,00 = 25.942,30 €}}$$

Stima Analitica

a. determinazione del Bf da capitalizzare;

- b. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c. risoluzione della relativa formula;
- d. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$Bfp = Rpl - Spp$ $Rpl = \text{canone di fitto}$ $Spp = \text{Spese medie annue}$ $r = 4,0\%$

$Rpl = € 150,00 * (12 + 0.04 * 6,5) = 1.839,00 €$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione,assicurazione, manutenzione $4\% * 1.839,00 € = 73,59 €$

Servizi $2\% * 1.839,00 € = 36,78 €$

Amministrazione $2\% * 1.839,00 € = 36,78 €$

Inesigibilità $2\% * 1.839,00 € = 36,78 €$

Totale Spp = 183,93 €

$Bf = Rpl - Spp$ $1.839,00 € - 183,93 € = 1.655,07 €$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$Vo = Bf/r = 1.655,07/0.040 = € 41.376,75$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$(25.942,30 € + 41.376,75) / 2 = \text{euro } 33.659,52$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 33.650,00 (Trentatremila seicentocinquanta/00)**

Dal valore così determinato deve essere sottratto l'importo dei lavori necessario a:

- dividere le due unità 61 e 62
- ripristinare scarichi e impianti per angolo cottura
- rivestire la parete angolo cottura
- montare una caldaia con alimentazione a gas

per un importo stimato in € 3.650,00

VALORE DELL'IMMOBILE € 30.000,00 – Trentamila/00

Autorimessa

- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati __, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 21.00, rendita catastale 39,04 proprietà 1000/1000

Generalità

L'immobile di che trattasi fa parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " ubicato alla Via _____ in _____, Avellino

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.

Determinazione della Superficie Commerciale

Il rapporto SV/S

Destinazione	Superficie netta	Sup.commerciale * coeff. ragguglio	Mq
Autorimessa PS1	21,00	21,00	21,00
	21,00		21,00

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

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Autorimessa	21,00	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2021	440,00 € mq
			SV = € 9.240,00

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{21.00 \text{ mq} * € 440.00 = 9.240.00 €}}$$

Stima Analitica

- e. determinazione del Bf da capitalizzare;
- f. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- g. risoluzione della relativa formula;
- h. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 40,00 * (12 + 0.04 * 6,5) = 490,40 €$$

Calcolo spese medie annue

$$Q : \text{reintegrazione, assicurazione, manutenzione} \quad 4\% * 490,40 € = 19,61 €$$

$$\text{Servizi} \quad 2\% * 490,40 € = 9,80 €$$

$$\text{Amministrazione} \quad 2\% * 490,40 € = 9,80 €$$

$$\text{Inesigibilità} \quad 2\% * 490,40 € = 9,80 €$$

Totale Spp = 49,01 €

Bf = Rpl – Spp 490,40 € - 49,01 € = **441,39 €**

saggio di capitalizzazione SBf/SV = 4,0 %

Vo = Bf/r = 441,39/0.040 = € 11.034,75

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

(9.240,00 € + 11.034,75)/ 2 = **euro 10.137,37**

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 10.000,00 (Diecimila/00)**

VALORE DEL LOTTO N. 1 E' DI 30.000,00 + 10.000,00 per un totale di 40.000,00 (Quarantamila/00).

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

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Trascrizioni a favore

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 15 giugno ____, atto di conferimento in società per notar _____ dell'11 maggio ____, repertorio n. _____, a favore della _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 16 giugno ____, ordinanza di sequestro conservativo del 19 maggio ____, repertorio n. _____, Corte di Appello di Napoli, a favore della società _____ con sede in Napoli e contro la società _____ con sede in Roma. Tale formalità è annotata in data 2 febbraio ____ ai nn. ____/124, di Sentenza di condanna esecutiva del 3 dicembre ____, a margine del detto sequestro conservativo, a

favore della società _____ con sede in Napoli e contro
la società _____ con sede in Roma

Iscrizioni Contro

- **iscrizione n. _____/_____ DEL 16 dicembre _____**, ipoteca volontaria per euro 200.000,00 nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio _____ in data 1 dicembre 2015, repertorio nn. _____ a favore della società _____ con sede in Roma e contro la società _____ con sede in Roma a garanzia di effetto cambiario.

VALORE DEL LOTTO N. 1 E' DI 30.000,00 + 10.000,00 per un totale di 40.000,00 (Quarantamila/00).

LOTTO N. 2

Descrizione degli immobili

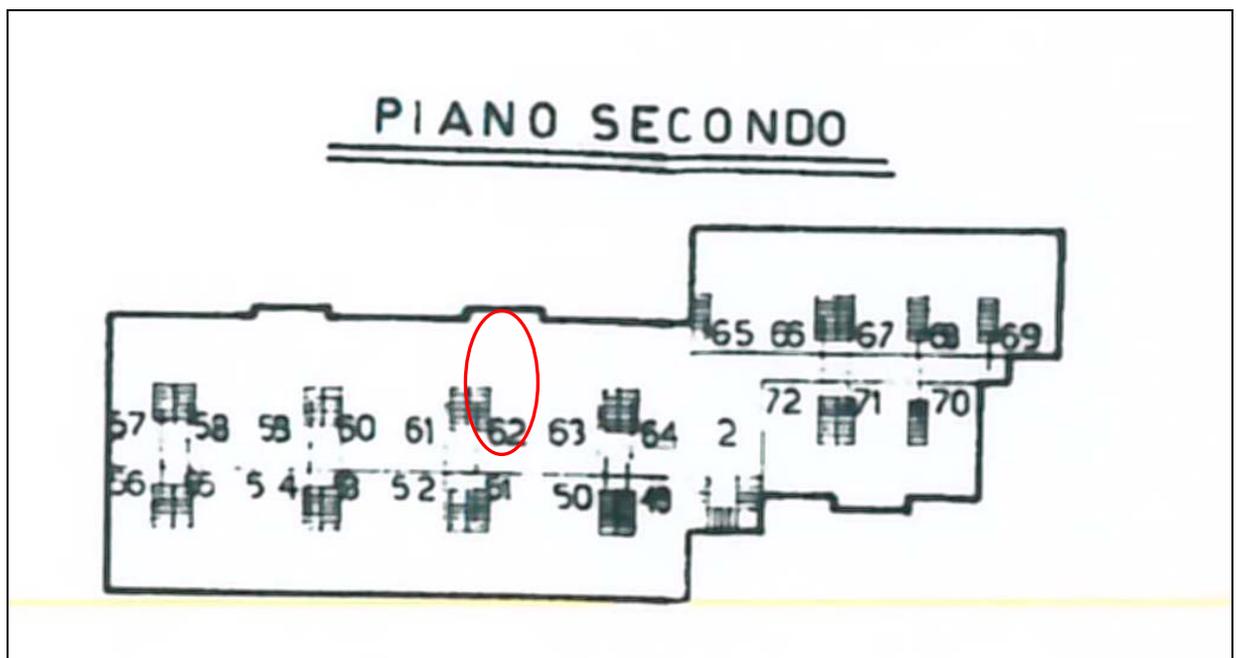
- _____ (AV), via _____, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, via _____, interno __, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000

Trattasi di alloggio facente parte di fabbricato condominiale denominato " _____ ", costituito da due livelli al piano secondo e terzo, fruibile a mezzo di scala condominiale con ingresso da disimpegno comune al piano secondo e da questo, mediante scala interna, al piano terzo. Attualmente l'ingresso avviene dal sub. __ atteso che i due subalterni sono stati resi comunicanti a mezzo di apertura al piano secondo tra i due ambienti - salone/pranzo.

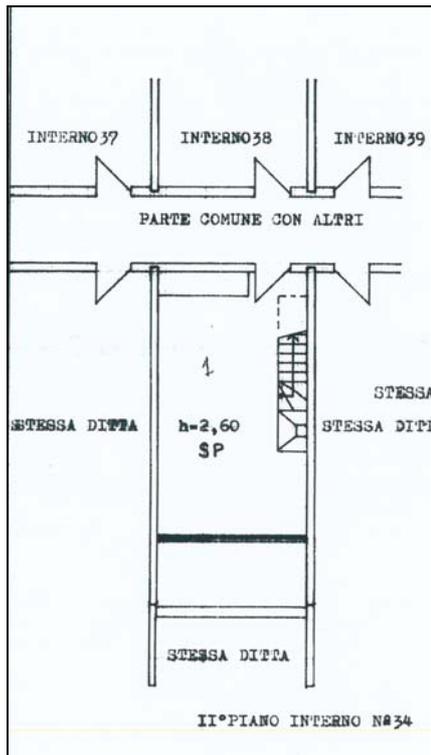
Funzionalmente si compone di : piano secondo, costituito da una sala di ingresso destinata a cucina, salone pranzo con affaccio, balcone, su via _____, all'interno della sala giorno è presente un camino, piano terzo, sottotetto, fruibile a mezzo di scala interna costituito da bagno ed una camera. Le finiture sono normali, gli infissi in legno con vetro termico, l'impianto termico, una volta del tipo condominiale, poi distaccato, al momento non è funzionante a causa della mancanza di caldaia e di allaccio alla rete pubblica. Inoltre, come già relazionato, l'immobile allo stato attuale è comunicante con l'alloggio identificato dal sub __ a mezzo di apertura al piano secondo tra le due aree giorno, probabilmente al fine di ottenere un ambiente più ampio con dislocazione del vano cucina nel sub in parola che ha comportato:

- la chiusura della porta di ingresso al sub __, dal lato interno, che è stata coperta con un rivestimento in ceramica

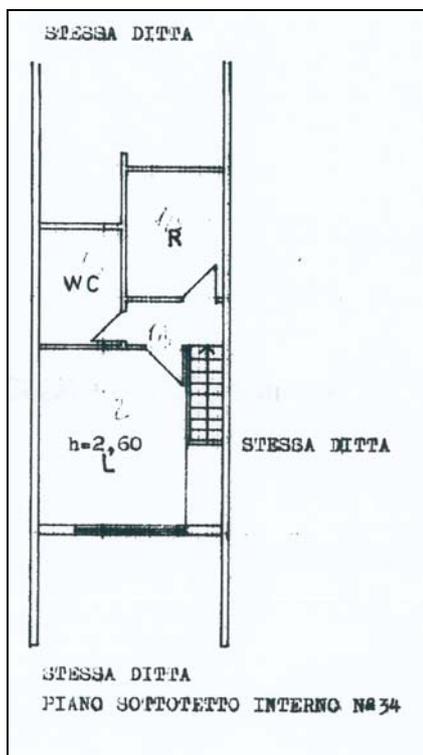
In pratica è stata effettuata una fusione di due alloggi non autorizzata dal condominio ne è stata prodotta pratica urbanistica, pertanto nella valutazione del bene sarà considerato il costo della messa in pristino dello stato dei luoghi di cui alla Concessione Edilizia, necessaria ad ottenere la conformità urbanistica.



Elaborato planimetrico con indicazione del subalterno 62



Pianta catastale piano secondo – sub 62



Pianta catastale piano sottotetto sub 62.

L'unità abitativa si trova a pochi passi dall'impianto di _____ al _____
_____ ed ai punti commerciali e di ristoro _____.

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)
[cell. 3477568754](mailto:cell.3477568754), [email car.devita@libero.it](mailto:email.car.devita@libero.it), [pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:pec.carmine.devita@archiworldpec.it)

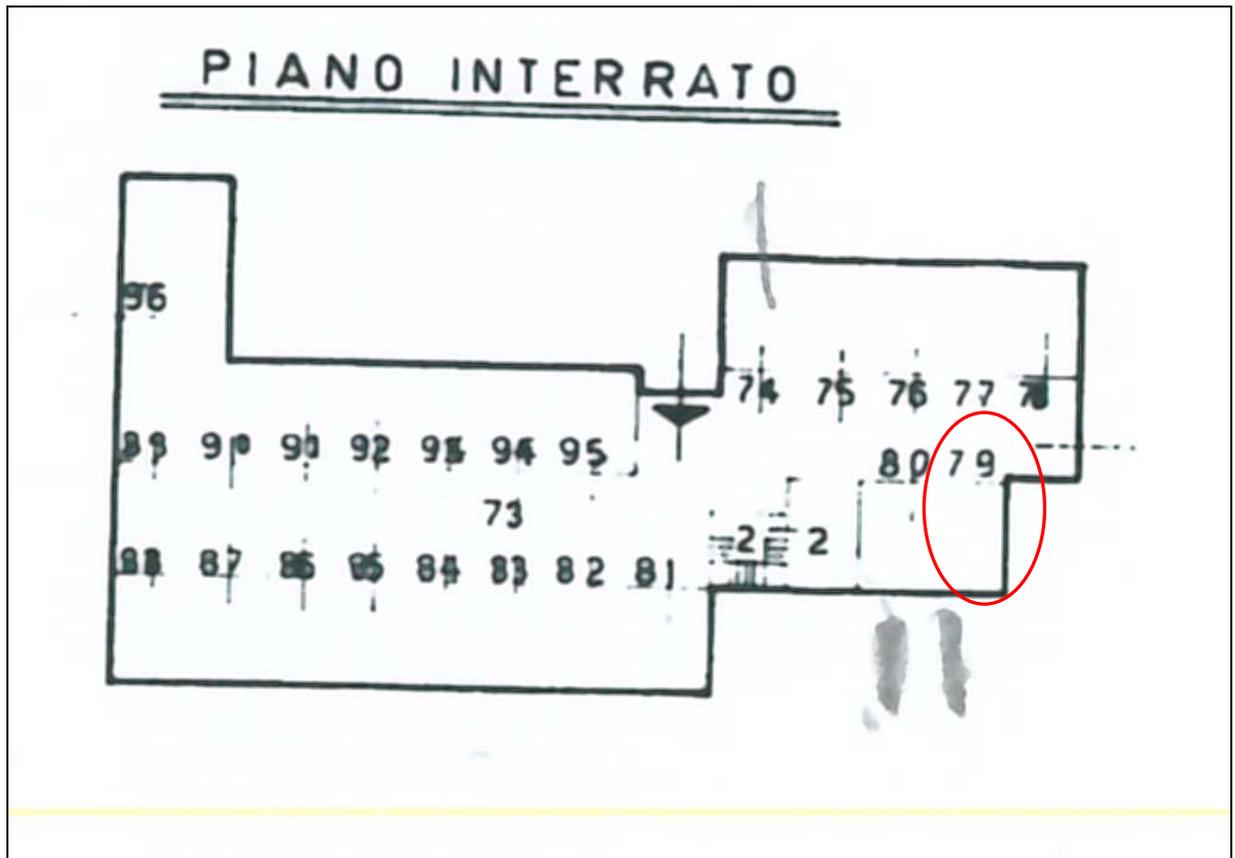
Dal punto di vista funzionale l'unità abitativa è costituita da:

Destinazione	Superficie netta	Sup.commerciale * coeff. ragguglio	Mq
Ingresso/salone – pranzo P2	25.22	25.22	25.22
Balcone P2	5.40	0.10 * 5.43	0.54
Camera P3	12.11	12.11	12.11
Bagno	4.45	4.45	4.45
Disimpegno	1.65	1.65	1.65
	48.83		43.97

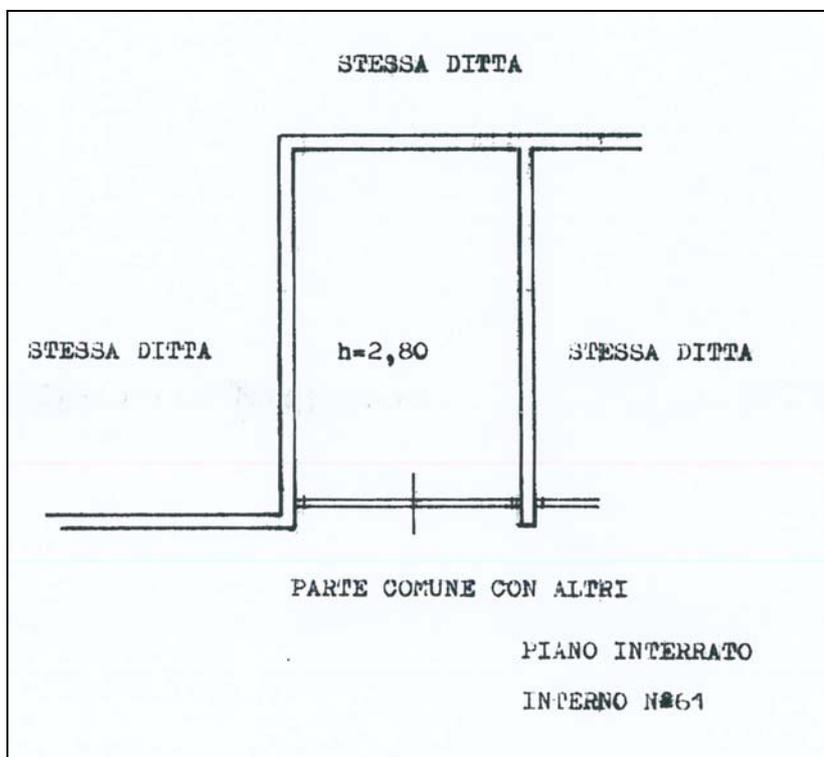
il fabbricato è realizzato in struttura a telai di calcestruzzo armato con orizzontamenti in laterocemento collegamenti fra i vari piani a mezzo di scala interna.

- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76

Trattasi di autorimessa posta al piano seminterrato di fabbricato condominiale denominato " _____", delimitata da porta basculante. La luce al piano seminterrato sia per la corsia di manovra che per le autorimesse è condominiale.



Elaborato planimetrico con indicazione del sub 79



Pianta Autorimessa sub 79 piano S1

Regolarità urbanistica

Gli immobili fanno parte di fabbricato condominiale denominato " _____
 _____" realizzato con Concessione Edilizia n. 39 del 02 Luglio 1977 e
successiva Concessione Edilizia n. 1 del 28.08.1981. Collaudo Statico rilasciato
dall'ing. _____, Autorizzazione di abitabilità del 21 novembre 1986.

Accessibilità

L'accesso all'alloggio è permesso da scala e parti comuni, mentre l'autorimessa
da rampa e corsia di manovra comune.

Stato conservativo e manutentivo

Il condominio ed i relativi alloggi presentano delle finiture tipiche del
periodo di realizzazione dell'edificio, mouquette a rivestimento delle scale e dei
corridoi condominiali, parapetti in ferro e legno, una struttura portante in
calcestruzzo in gran parte a vista con evidenti problematiche di ossidazione
delle armature a causa della mancanza di una coibentazione dell'involucro
edilizio e delle strutture portanti. L'edificio- condominio nel suo complesso ha
bisogno di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. L'autorimessa in
parola si presenta piena di suppellettili ed ingombranti.

Caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile può essere identificata come il centro
_____.

Stato di possesso

L'unità di che trattasi e l'autorimessa sono liberi

Spese condominali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

Alloggio	Autorimessa
spese comuni € 126,81	spese comuni € 25,87
spese ordinarie € 52,64	spese ordinarie € 10,74
scale € 105,10	spese autorimessa € 66,73
Totale € 284,54	Totale € 103,34

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

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

- c. il metodo sintetico con espresso riferimento al Valore di Mercato degli immobili desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1 ° semestre 2023);
- d. 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:

c. 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;

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

-
- _____ (AV), via _____, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino (AV)
cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it

62, via _____, interno 42, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000

Generalità

L'immobile di che trattasi fa parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " ubicato alla Via _____ in _____, Avellino.

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	Sup.commerciale * coeff. ragguglio	Mq
Ingresso/salone – pranzo P2	25.22	25.22	25.22
Balcone P2	5.40	0.10 * 5.43	0.54
Camera P3	12.11	12.11	12.11
Bagno	4.45	4.45	4.45
Disimpegno	1.65	1.65	1.65
	48.83		43.97

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

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Abitazioni civili	73.97	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023	590,00 € mq
			SV = € 25.942,30

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{43.97 \text{ mq} * € 590,00 = 25.942,30 €}}$$

Stima Analitica

- i. determinazione del Bf da capitalizzare;
- j. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- k. risoluzione della relativa formula;
- l. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 150,00 * (12 + 0.04 * 6,5) = 1.839,00 €$$

Calcolo spese medie annue

$$Q : \text{reintegrazione, assicurazione, manutenzione} \quad 4\% * 1.839,00 € = 73,59 €$$

$$\text{Servizi} \quad 2\% * 1.839,00 € = 36,78 €$$

$$\text{Amministrazione} \quad 2\% * 1.839,00 € = 36,78 €$$

$$\text{Inesigibilità} \quad 2\% * 1.839,00 € = 36,78 €$$

$$\text{Totale Spp} = \underline{\underline{183,93 €}}$$

$$Bf = Rpl - Spp \quad 1.839,00 € - 183,93 € = \underline{\underline{1.655,07 €}}$$

$$\text{saggio di capitalizzazione} \quad SBf/SV = 4,0 \%$$

$$\text{Vo} = Bf/r = 1.655,07/0.040 = \underline{\underline{€ 41.376,75}}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$$(25.942,30 \text{ €} + 41.376,75) / 2 = \text{euro } 33.659,52$$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 33.650,00 (Trentatremila seicentocinquanta/00)**

Dal valore così determinato deve essere sottratto l'importo dei lavori necessario a:

- dividere le due unità 61 e 62
- liberare il lato interno della porta di ingresso dal rivestimento in ceramica
- montare una caldaia con alimentazione a gas per un importo stimato in € 3.000,00

VALORE	DELL'IMMOBILE	€	30.650,00	–
Trentamilaseicentocinquanta/00				

Autorimessa

- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76

Generalità

L'autorimessa di che trattasi fa parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " ubicato alla Via _____ in _____, Avellino.

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:

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)
[cell. 3477568754](mailto:cell.3477568754), [email car.devita@libero.it](mailto:email.car.devita@libero.it), [pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:pec.carmine.devita@archiworldpec.it)

$$X : SV = Px : SP$$

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

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	Sup.commerciale * coeff. ragguaglio	Mq
Autorimessa PS1	23,00	23,00	23,00
	23,00		23,00

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

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Autorimessa	23,00	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023	440,00 € mq
			SV = € 10.120,00

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{23.00 \text{ mq} * € 440,00 = 10.120,00 €}}$$

Stima Analitica

- m. determinazione del Bf da capitalizzare;
- n. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- o. risoluzione della relativa formula;
- p. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$Bfp = Rpl - Spp$ $Rpl = \text{canone di fitto}$ $Spp = \text{Spese medie annue}$ $r = 4,0\%$

$Rpl = € 45,00 * (12 + 0.04 * 6,5) = 551,70 €$

Calcolo spese medie annue

Q : reintegrazione, assicurazione, manutenzione $4\% * 551,70 € = 22,06 €$

Servizi $2\% * 551,70 € = 11,03 €$

Amministrazione $2\% * 551,70 € = 11,03 €$

Inesigibilità $2\% * 551,70 € = 11,03 €$

Totale Spp = 55,15 €

$Bf = Rpl - Spp$ $551,70 € - 55,15 € = 496,55 €$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0\%$

$Vo = Bf/r = 496,55/0.040 = € 12.413,75$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$(10.120,00 € + 12.413,75) / 2 = \text{euro } 11.266,87$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 11.200,00**
(Undicimiladuecento/00)

VALORE DEL LOTTO N. 2 E' DI 30.650,00 + 11.200,00 per un totale di 41.850,00 (Quarantunomilaottocentocinquanta/00).

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

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Trascrizioni a favore

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 15 giugno ____, atto di conferimento in società per notar _____ dell'11 maggio ____, repertorio n.

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](mailto:car.devita@libero.it)
[cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:car.devita@libero.it)

_____, a favore della _____ con sede in _____ e
contro la società _____ con sede in _____

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 16 giugno _____, ordinanza di sequestro conservativo del 19 maggio _____, repertorio n. _____, Corte di Appello di Napoli, a favore della società _____ con sede in Napoli e contro la società _____ con sede in Roma. Tale formalità è annotata in data 2 febbraio _____ ai nn. ____/124, di Sentenza di condanna esecutiva del 3 dicembre _____, a margine del detto sequestro conservativo, a favore della società _____ con sede in Napoli e contro la società _____ con sede in Roma

Iscrizioni Contro

- **iscrizione n.** ____/____ DEL 16 dicembre _____, ipoteca volontaria per euro 200.000,00 nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio _____ in data 1 dicembre 2015, repertorio nn. _____ a favore della società _____ con sede in Roma e contro la società _____ con sede in Roma a garanzia di effetto cambiario.

VALORE DEL LOTTO N. 2 E' DI 30.650,00 + 11.200,00 per un totale di 41.850,00 (Quarantunomilaottocentocinquanta/00).

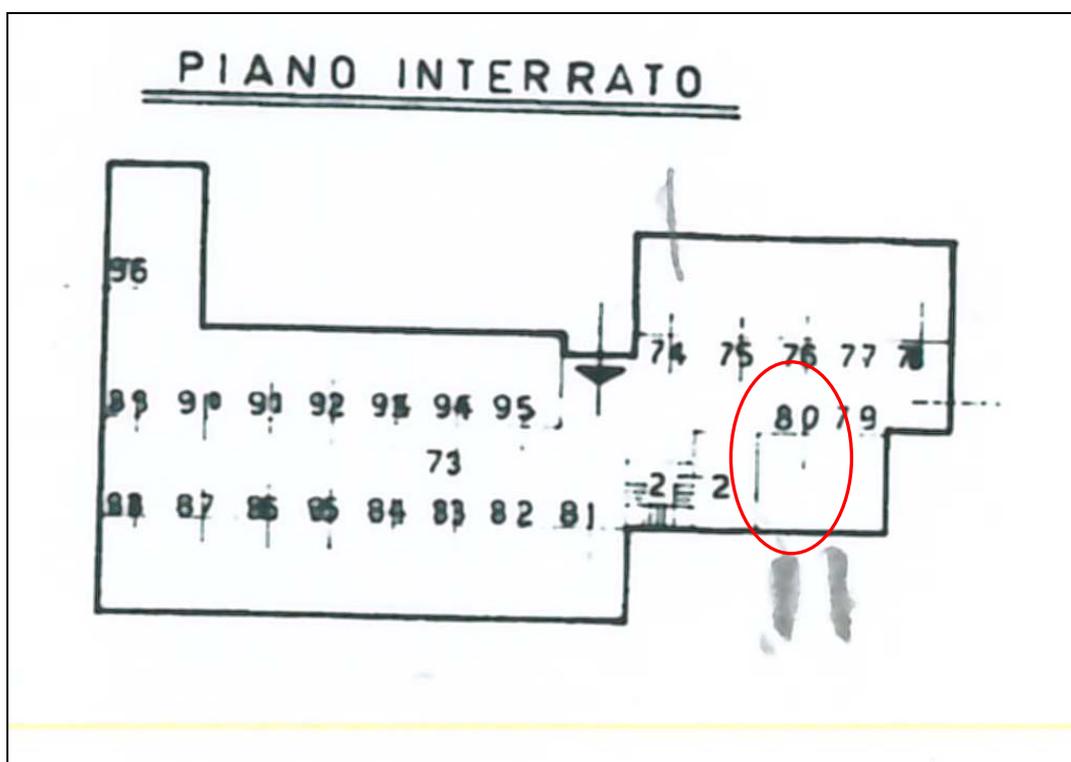
LOTTO N. 3

Descrizione degli immobili

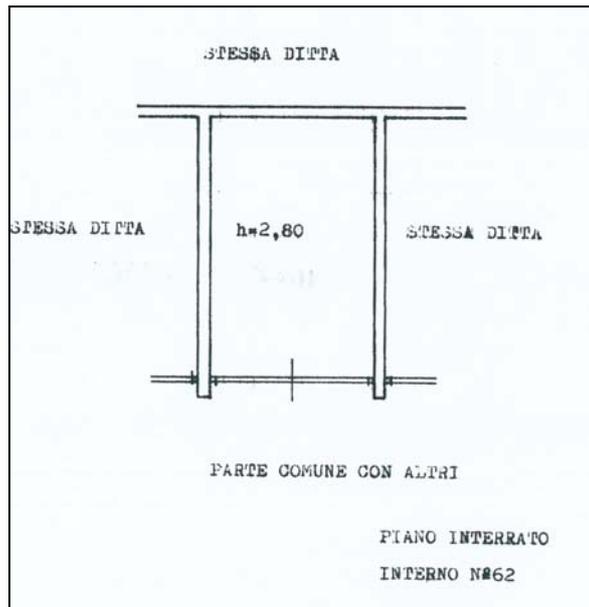
- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __,

sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76 proprietà 1000/1000

Trattasi di autorimessa facente parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " posta al piano seminterrato, delimitata da porta basculante con accesso da rampa e corsia comune con ingresso da Via _____. La luce al piano seminterrato sia per la corsia di manovra che per le autorimesse _____ è condominiale.



Elaborato planimetrico con indicazione del sub 80



Pianta Autorimessa sub 79 piano S1

Regolarità urbanistica

L'immobile è parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " realizzato con Concessione Edilizia n. 39 del 02 Luglio 1977 e successiva Concessione Edilizia n. 1 del 28.08.1981. Collaudo Statico rilasciato dall'ing. _____, Autorizzazione di abitabilità del 21 novembre 1986.

Accessibilità

L'accesso all'immobile è permesso attraverso rampa e corsia di manovra comune con ingresso da Via _____.

Stato conservativo e manutentivo

Il condominio presenta delle finiture tipiche del periodo di realizzazione, una struttura portante in calcestruzzo in gran parte a vista con evidenti problematiche di ossidazione delle armature a causa della mancanza di una coibentazione dell'involucro edilizio e delle strutture portanti. L'edificio-condominio nel suo complesso ha bisogno di interventi di manutenzione

[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)
[cell. 3477568754](mailto:cell.3477568754), [email car.devita@libero.it](mailto:email.car.devita@libero.it), [pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:pec.carmine.devita@archiworldpec.it)

ordinaria/straordinaria. L'autorimessa in parola si presenta piena di suppellettili ed ingombranti.

Caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile può essere identificata come il centro

_____.

Stato di possesso

L'autorimessa di che trattasi è libera

Spese condominali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

	Autorimessa	
	spese comuni	€ 25,87
	spese ordinarie	€ 10,74
	spese autorimessa	€ 66,73
	Totale	€ 103,34

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

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

- e. il metodo sintetico con espresso riferimento al Valore di Mercato degli immobili desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1 ° semestre 2023);
- f. 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:

e. 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;

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

- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno 62, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76 proprietà 1000/1000

Generalità

L'autorimessa di che trattasi fa parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " ubicato alla Via _____ in __, Avellino

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.

Determinazione della Superficie Commerciale

Il rapporto SV/S

Destinazione	Superficie netta	Sup.commerciale * coeff. ragguglio	Mq
Autorimessa PS1	23,00	23,00	23,00
	23,00		23,00

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

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Autorimessa	23,00	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023	440,00 € mq
			SV = € 10.120,00

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{23.00 \text{ mq} * € 440.00 = 10.120.00 €}}$$

Stima Analitica

- q. determinazione del Bf da capitalizzare;
- r. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- s. risoluzione della relativa formula;
- t. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 45,00 * (12 + 0.04 * 6,5) = 551,70 €$$

Calcolo spese medie annue

$$Q : \text{reintegrazione, assicurazione, manutenzione} \quad 4\% * 551,70 € = 22,06 €$$

$$\text{Servizi} \quad 2\% * 551,70 € = 11,03 €$$

$$\text{Amministrazione} \quad 2\% * 551,70 € = 11,03 €$$

Inesigibilità $2\% * 551,70 \text{ €} = 11,03 \text{ €}$

Totale Spp = 55,15 €

$Bf = Rpl - Spp \quad 551,70 \text{ €} - 55,15 \text{ €} = \mathbf{496,55 \text{ €}}$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$Vo = Bf/r = 496,55/0.040 = \mathbf{€ 12.413,75}$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$(10.120,00 \text{ €} + 12.413,75) / 2 = \mathbf{\text{euro } 11.266,87}$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 11.200,00**
(Undicimiladuecento/00)

VALORE DEL LOTTO N. 3 E' DI € 11.200,00 (Undicimiladuecento/00).

In merito all'immobile oggetto di esecuzione deve tenersi conto che sullo stesso gravano:

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Trascrizioni a favore

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 15 giugno ____, atto di conferimento in società per notar _____ dell'11 maggio ____, repertorio n. _____, a favore della _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 16 giugno ____, ordinanza di sequestro conservativo del 19 maggio ____, repertorio n. ____, Corte di Appello di Napoli, a favore della società _____ con sede in Napoli e contro la società _____ con sede in Roma. Tale formalità è annotata in data 2 febbraio ____ ai nn. ____/124, di Sentenza di condanna esecutiva del 3 dicembre ____, a margine del detto sequestro conservativo, a favore della società _____ con sede in Napoli e contro la società _____ con sede in Roma

Iscrizioni Contro

- **iscrizione n.** ____/____ DEL 16 dicembre ____, ipoteca volontaria per euro 200.000,00 nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio _____ in data 1 dicembre 2015, repertorio nn. ____ a favore della società _____ con sede in Roma e contro la società _____ con sede in Roma a garanzia di effetto cambiario.

VALORE DEL LOTTO N. 3 E' DI € 11.200,00 (Undicimiladuecento/00).

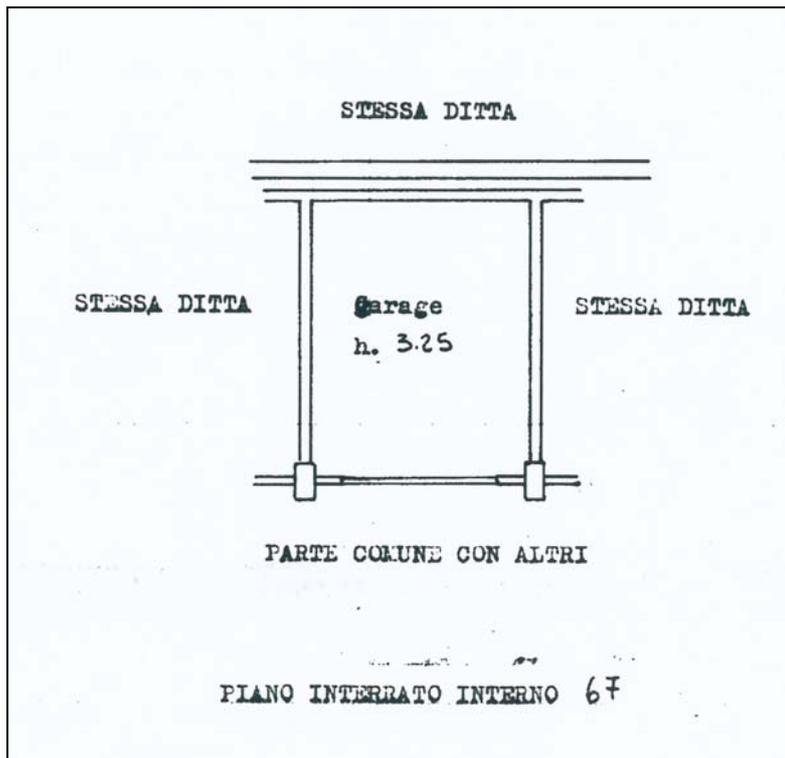
LOTTO N. 4

Descrizione degli immobili

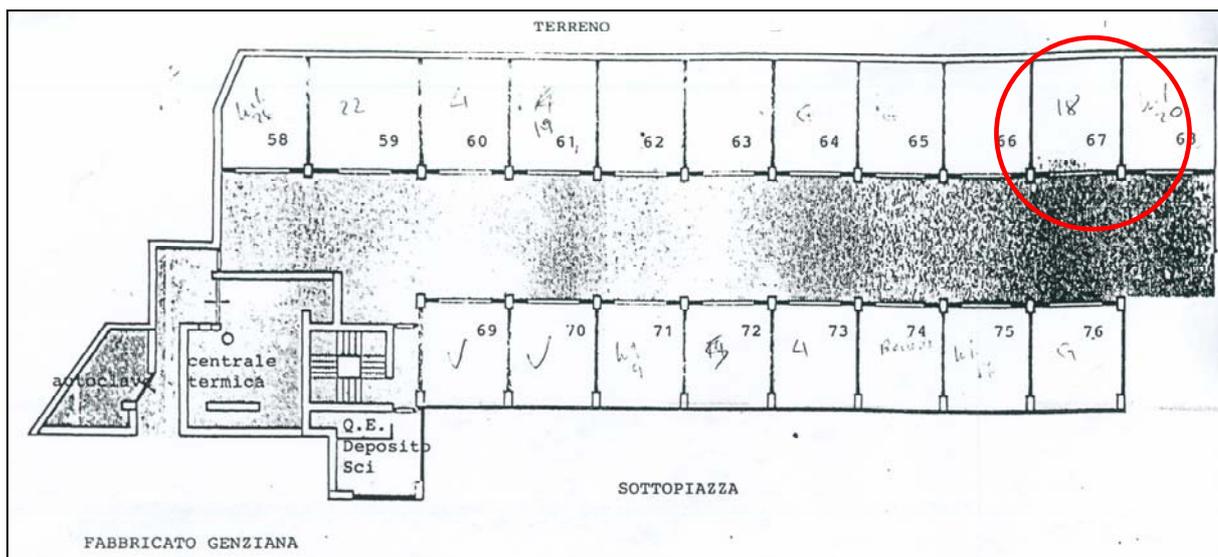
- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 19, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19.00, rendita catastale 35,33 proprietà 1000/1000

Trattasi di autorimessa facente parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " posta al piano interrato, delimitata da porta basculante con accesso da rampa e corsia comune. La luce al piano seminterrato sia per la corsia di manovra che per le autorimesse è condominiale.

Elaborato planimetrico per il fabbricato in parola non è stato depositato e quindi non risulta all'Agenzia del territorio



Pianta Autorimessa sub 52 piano S1



Regolarità urbanistica

L'immobile è parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " realizzato con Concessione Edilizia n. 20 del 23 Maggio 1975 e successiva Concessione Edilizia n. 44 del 20 Luglio 1976. Certificato di Abitabilità del 26 novembre 1981.

Accessibilità

L'accesso all'immobile è permesso attraverso rampa e corsia di manovra comune.

Stato conservativo e manutentivo

Il condominio presenta finiture tipiche del periodo di realizzazione dell'edificio, una struttura portante in calcestruzzo, gran parte a vista, con evidenti problematiche di ossidazione delle armature a causa della totale mancanza di coibentazione dell'involucro edilizio e delle parti strutturali. L'edificio- condominio nel suo complesso ha bisogno di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. L'autorimessa in parola si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile può essere identificata come il centro

_____.

Stato di possesso

L'autorimessa di che trattasi è occupata dagli eredi Giovanni Perna

Spese condominali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

	Autorimessa	
	spese comuni	€ 25,87
	spese ordinarie	€ 10,38
	spese autorimessa	€ 104,30
	Totale	€ 145,70

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

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

- g. il metodo sintetico con espresso riferimento al Valore di Mercato degli immobili desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1 ° semestre 2023);
- h. 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:

g. 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;

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

- _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 19, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19.00, rendita catastale 35,33 proprietà 1000/1000

Generalità

L'autorimessa di che trattasi fa parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " ubicato alla Via _____ in _____, Avellino

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	Sup.commerciale * coeff. ragguaglio	Mq
Autorimessa PS1	19,00	19,00	19,00
	19,00		19,00

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

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Autorimessa	19,00	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023	440,00 € mq
			SV = € 8.360,00

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{19,00 \text{ mq} * € 440,00 = 8.360,00 €}$$

Stima Analitica

- u. determinazione del Bf da capitalizzare;
- v. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- w. risoluzione della relativa formula;
- x. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 40,00 * (12 + 0.04 * 6,5) = 490,40 €$$

Calcolo spese medie annue

$$Q : \text{reintegrazione, assicurazione, manutenzione} \quad 4\% * 490,40 € = 19,61 €$$

$$\text{Servizi} \quad 2\% * 490,40 € = 9,80 €$$

$$\text{Amministrazione} \quad 2\% * 490,40 € = 9,80 €$$

$$\text{Inesigibilità} \quad 2\% * 490,40 € = 9,80 €$$

Totale Spp = 49,01 €

$$\text{Bf} = \text{Rpl} - \text{Spp} \quad 490,40 \text{ €} - 49,01 \text{ €} = \mathbf{441,39 \text{ €}}$$

saggio di capitalizzazione $\text{SBf/SV} = 4,0 \%$

$$\mathbf{Vo = Bf/r = 441,39/0.040 = \text{€ } 11.034,75}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:

$(8.360,00 \text{ €} + 11.034,75) / 2 = \mathbf{\text{euro } 9.697,37}$

valore che viene arrotondato per difetto in **€ 9.600,00**
(Novemilaseicento/00)

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Trascrizioni a favore

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 15 giugno ____, atto di conferimento in società per notar _____ dell'11 maggio ____, repertorio n. _____, a favore della _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 16 giugno ____, ordinanza di sequestro conservativo del 19 maggio ____, repertorio n. _____, Corte di Appello di Napoli, a favore della società _____ con sede in Napoli e contro la società _____ con sede in Roma. Tale formalità è annotata in data 2 febbraio ____ ai nn. ____/124, di Sentenza di condanna esecutiva del 3 dicembre ____, a margine del detto sequestro conservativo, a favore della società _____ con sede in Napoli e contro la società _____ con sede in Roma

Iscrizioni Contro

- **iscrizione n. ____/____** DEL 16 dicembre ____, ipoteca volontaria per euro 200.000,00 nascente da scrittura privata autenticata nelle firme

dal notaio _____ in data 1 dicembre 2015, repertorio nn. _____ a favore della società _____ con sede in Roma e contro la società _____ con sede in Roma a garanzia di effetto cambiario.

VALORE DEL LOTTO N. 4 E' DI EURO 9.600,00, Novemilaseicento/00

A seguito di sopralluogo dell'autorimessa in parola il sottoscritto comunicava, a mezzo PEC in data 07.11.2022, al G.E. :

- **CHE** a seguito di riscontri catastali e verifica dell'inquadramento utilizzato per l'accatastamento del condominio _____ con il supporto dell'amm.re geom. _____ è risultato che uno dei beni oggetto di esecuzione, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati __, riportato nel N.C.E.U. al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno __, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19.00, rendita catastale 35,33 proprietà 1000/1000, è chiuso ed occupato dagli eredi di _____;
- **CHE** il sottoscritto, previo comunica al custode giudiziario, al creditore precedente, al debitore, ai creditori iscritti ed agli eredi _____ (_____, _____ e _____) ha effettuato sopralluogo in data 05.11.2022
- **CHE** al sopralluogo effettuato in data 05.11.2022 erano presenti il dr. _____ (custode giudiziario), IL geom. _____ (Amm.re del condominio _____), il geom. _____ (amm.re della _____), _____ insieme al legale degli eredi _____;
- **CHE** _____ mi rappresentava, come da verbale, che il box contraddistinto dall'int. __ è nel possesso dei sui assistiti fin dal 1989, secondo gli atti di compravendita del 07.03.1982 e del 12.12.1989, consegnati in copia unitamente ad istanza di sospensione della procedura esecutiva in oggetto, al fine di espletare i necessari accertamenti. Quanto dichiarato dall'_____ in

merito al possesso dei _____, dal 1989, veniva confermato anche dall'amm.re geom. _____;

- **CHE** dagli atti consegnati, con la prima compravendita per _____, Rep. _____, racc. _____, registrata in _____ il 25.03.1982, il dott. _____, quale procuratore della _____ vendeva a _____ nata a _____ il 9.07.1951 e residente a _____, via _____, che acquistava, oltre ad alloggio articolato su due livelli, un box autorimessa al piano interrato, numero interno "___" con accesso dalla seconda porta a destra per chi accede al piano dalla rampa carrabile, confinante con terrapieno parcheggio, autorimessa ___ e ___, corsia di accesso, scheda n. 86. **La vendita venne effettuata solo mediante descrizione dei beni, ancora in fase di accatastamento, come risulta dall'atto;**

- **CHE** sempre per atto del notar _____ Rep. _____, racc. _____, registrato in _____ il 12.12.1989, _____, vendeva ai coniugi _____, nata a _____ il 12.09.1951 e _____ nato a _____ il 28.10.1947, domiciliati in _____ alla _____, i beni di cui al punto precedente, l'alloggio e l'autorimessa oltre ad essere descritti così come nel precedente atto vengono identificati catastalmente – In catasto urbano detti cespiti furono denunciati all'U.T.E. di Avellino il 28.08.1981 rispettivamente con le schede 109 l'alloggio e 86 il box ed attualmente sono rappresentati al foglio 33 del N.C.E.U. di _____, dalle particelle 19/24 piani 2-3, cat. A/2, classe 2, vani 2.5, rendita lire 265 (l'alloggio) **19/50, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19, rendita lire 68,00 (il box)**

CHE dal certificato notarile del dott. _____ attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, **formalità relative ai soggetti aventi titolarità nel ventennio sugli immobili oggetto di esecuzione**, agli atti della procedura esecutiva in parola, l'autorimessa Foglio _____, particella _____, sub _____, via _____, int. 67, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19, rendita catastale euro 35,33 è per 1000/1000 della _____ con sede in _____

- *CHE si è proceduto ad effettuare accesso ed i rilievi del caso, sia del box, foglio __, p.lla __, sub 52, int. 67, occupato dagli eredi _____, sia del box, foglio 33, part. 19, sub 50, int. 65, che si presentava, vuoto, non occupato;*

Successivamente gli eredi di _____ hanno depositato opposizione di terzo all'esecuzione con istanza di sospensione della procedura esecutiva, notificata al creditore procedente il 18.01.2023.

La _____, in persona dell'amm.re e legale rappresentante sig. _____ ha rinunciato alla procedura immobiliare in parola relativamente al box al piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 67, della consistenza catastale di mq 19, confinante con area condominiale di manovra, box int. 66, area condominiale esterna e box interno 68, censito in catasto fabbricati di _____ al fg. 33, p.lla 19, sub 52, Via _____, Piano S1, int. 67, zona censuaria unica, categoria C/6, classe 2, mq 19, RC. euro 35,33 in data 22.03.2023

Il G.E. con ordinanza del 07/04/2023 ha disposto il prosieguo della procedura con esclusione del box di cui innanzi.

LOTTO N. 5

- _____ (AV), via _____, locale negozio al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 116, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub 3, _____, interno 61, piano T, categoria C/1, classe 2, mq 116, rendita catastale 1.851,19 proprietà 1000/1000

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra di fabbricato condominiale denominato " _____ " con affaccio da un lato su piazza interna al complesso turistico, dall'altra su area parcheggio condominiale

Regolarità urbanistica

L'immobile è parte di fabbricato condominiale denominato " _____
 _____ " realizzato con Concessione Edilizia n. 20 del 23 Maggio 1975 e
successiva Concessione Edilizia n. 44 del 20 Luglio 1976. Certificato di
Abitabilità del 26 novembre 1981

Accessibilità

L'accesso all'immobile è permesso attraverso area comune ed ha doppio
ingresso da area condominiale. Attualmente è diviso in due aree, in difformità
a quanto riportato all'Agenzia del Territorio, parte destinato ad ufficio della
 _____ (creditore precedente), parte destinato a Museo
dell'Ambiente e del Territorio amministrato dal geom. _____,
amministratore del _____, entrambi senza titolo,
contratto di fitto e/o comodato d'uso.

Stato conservativo e manutentivo

Il condominio presenta finiture tipiche del periodo di realizzazione
dell'edificio, una struttura portante in calcestruzzo, gran parte a vista, con
evidenti problematiche di ossidazione a causa della mancanza di una
coibentazione dell'involucro edilizio e delle parti strutturali. L'edificio-
condominio nel suo complesso ha bisogno di interventi di manutenzione
ordinaria/straordinaria. Il locale commerciale si presenta in buono stato di
conservazione/manutenzione.

Caratteristiche della zona

L'area in cui sorge l'immobile può essere identificata come il

Stato di possesso

Il locale commerciale di che trattasi è parte occupato parte dall' ufficio della _____ (creditore precedente), parte dal _____ amministrato dal geom. _____, l'amministratore del _____, entrambi senza titolo, contratto di fitto e/o comodato d'uso.

Spese condominali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

	Negozio	
	spese porticato	€ 214,14
	spese ordinarie	€ 498,04
	Totale	€ 712,28

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

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

- i. il metodo sintetico con espresso riferimento al Valore di Mercato degli immobili desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1 ° semestre 2023);
- j. 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.

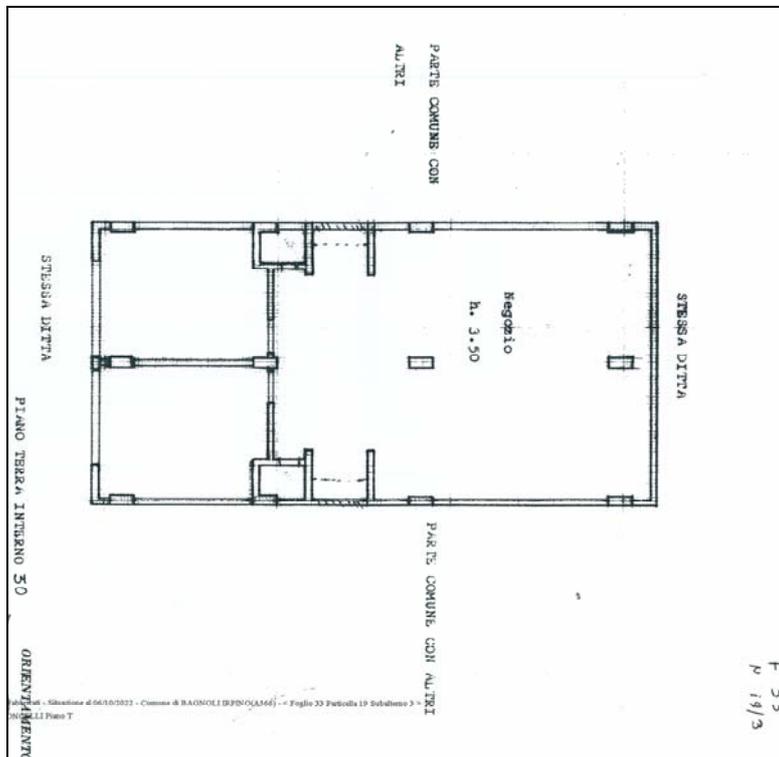
Le ipotesi della stima analitica sono due:

i. 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;

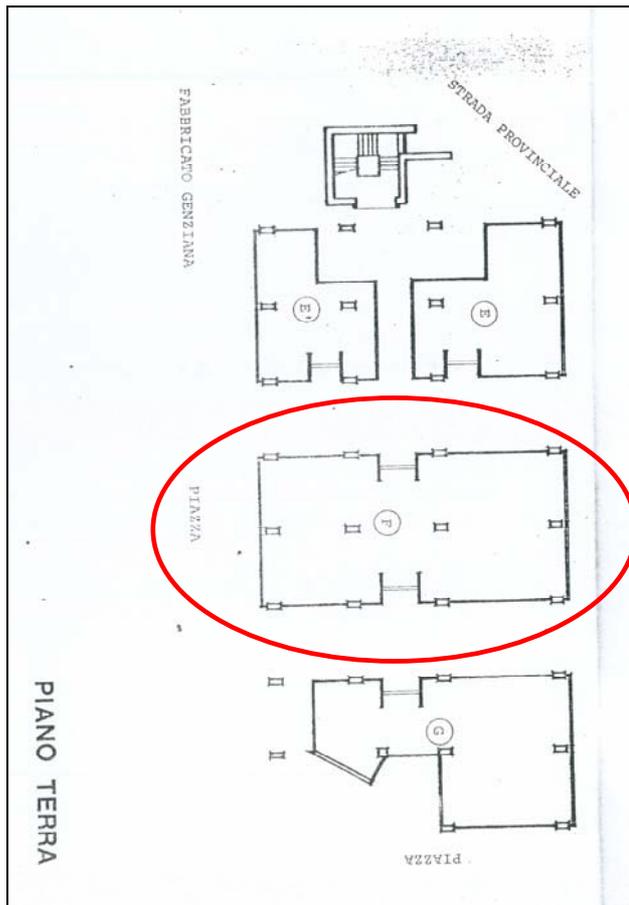
[Via Cremona, n° 17, 83020, San Michele di Serino \(AV\)](#)
[cell. 3477568754](mailto:cell.3477568754), [email car.devita@libero.it](mailto:email.car.devita@libero.it), [pec. carmine.devita@archiworldpec.it](mailto:pec.carmine.devita@archiworldpec.it)

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

- _____ (AV), via _____, locale negozio al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 116, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. __, particella __, sub __, _____, interno 61, piano T, categoria C/1, classe 2, mq 116, rendita catastale 1.851,19 proprietà 1000/1000

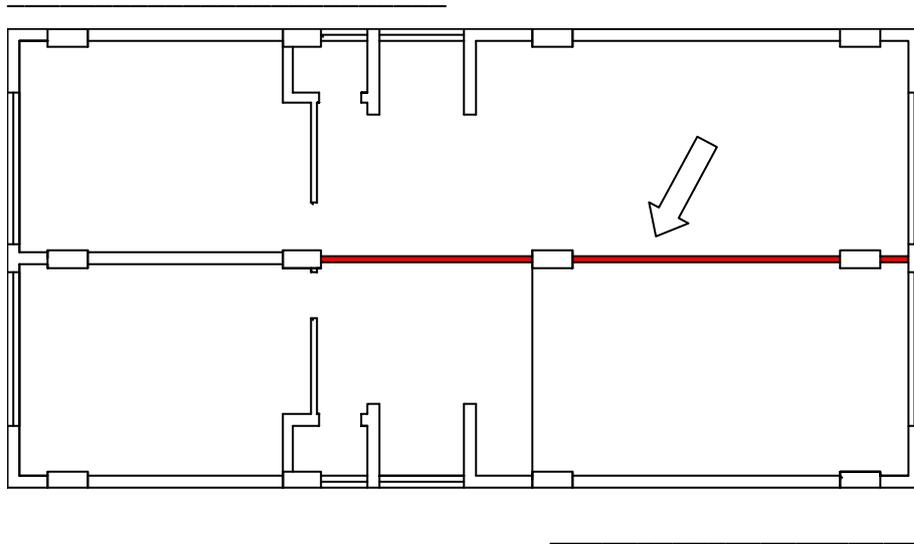


Piantina catastale sub 3, Fg 33, p.lla 19



Generalità

Trattasi di locale a destinazione commerciale facente parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " ubicato alla Via _____ in _____, Avellino. In sede di sopralluogo si è evidenziato che il locale è stato diviso longitudinalmente in corrispondenza delle pilastature ricavando due locali, uno occupato dagli uffici di " _____ ", l'altra parte è occupata dal " _____ " gestito dall'amm.re del condominio " _____ " geom. _____



Nella determinazione del valore del bene in parola si terrà conto dell'immobile così come autorizzato e accatastato tenendo conto dei costi per il ripristino dei luoghi.

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:

$$X : SV = Px : SP$$

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

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	Sup.commerciale * coeff. ragguglio	Mq
Autorimessa PS1	116,00	116,00	116,00
	116,00		116,00

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

Tipologia	Superficie	Compravendita	Valore
Locale commerciale NEGOZIO	116,00	Valore di mercato reperito dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023	590,00 € mq
			SV = € 68.440,00

$$x : SV = px : Sp$$

$$x = SV/Sp * px = \underline{\underline{116,00 \text{ mq} * € 590,00 = 68.440,00 €}}$$

Stima Analitica

- y. determinazione del Bf da capitalizzare;
- z. determinazione del saggio di capitalizzazione;
- aa. risoluzione della relativa formula;
- bb. eventuali aggiunte e detrazioni al valore trovato, onde ottenere il valore reale, questo quando il bene oggetto di stima si differenzia dalle ipotizzate condizioni di ordinarietà.

$$Bfp = Rpl - Spp \quad Rpl = \text{canone di fitto} \quad Spp = \text{Spese medie annue} \quad r = 4,0\%$$

$$Rpl = € 243,60 * (12 + 0.04 * 6,5) = 2.986,53 €$$

Calcolo spese medie annue

$$Q : \text{reintegrazione, assicurazione, manutenzione} \quad 4\% * 2.986,53 € = 119,46 €$$

$$\text{Servizi} \quad 2\% * 2.986,53 € = 59,73 €$$

$$\text{Amministrazione} \quad 2\% * 2.986,53 € = 59,73 €$$

$$\text{Inesigibilità} \quad 2\% * 2.986,53 € = 59,73 €$$

$$\text{Totale Spp} = \underline{\underline{298,65 €}}$$

$$Bf = Rpl - Spp \quad 2.986,53 \text{ €} - 298,65 \text{ €} = \mathbf{2.687,88 \text{ €}}$$

saggio di capitalizzazione $SBf/SV = 4,0 \%$

$$Vo = Bf/r = 2.687,886/0.040 = \mathbf{\text{€ } 67.197,00}$$

VALORE FINALE SI OTTIENE DALLA MEDIA DEI VALORI OTTENUTI:
(68.440,00 € + 67.197,00)/ 2 = **euro 67.818,50**

tale valore deve essere decurtato delle spese tecniche ed oneri per la messa in pristino del locale secondo l'autorizzazione urbanistica, determinate in € 4.000,00, pertanto il valore è dato da $67.818,50 - 4.000,00 = \text{€ } 63.818,50$, valore che viene arrotondato per difetto in **€ 63.800,00 (Sessantatremilaottocento/00)**

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

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Trascrizioni a favore

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 15 giugno ____, atto di conferimento in società per notar _____ dell'11 maggio ____, repertorio n. _____, a favore della _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 16 giugno ____, ordinanza di sequestro conservativo del 19 maggio ____, repertorio n. _____, Corte di Appello di Napoli, a favore della società _____ con sede in Napoli e contro la società _____ con sede in Roma. Tale formalità è annotata in data 2 febbraio ____ ai nn. ____/124, di Sentenza di condanna esecutiva del 3 dicembre ____, a margine del detto sequestro conservativo, a favore della società _____ con sede in Napoli e contro la società _____ con sede in Roma

Iscrizioni Contro

- **iscrizione n. _____/_____ DEL 16 dicembre _____, ipoteca volontaria per euro 200.000,00 nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio _____ in data 1 dicembre 2015, repertorio nn. _____ a favore della società _____ con sede in Roma e contro la società _____ con sede in Roma a garanzia di effetto cambiario.**

**VALORE DEL LOTTO N. 5 E' DI € 63.800,00
(Sessantasettemilaottocento/00).**

Il valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare 9/2022 è dato dalla somma del lotto n. 1 € 40.000,00 + lotto n. 2 € 41.850,00 + lotto n. 3 € 11.200,00 + lotto n. 5 € 67.800,00 per un importo totale di € 160.850,00 (Centosettantamilaottocentocinquanta/00

- Lotto n.1 – Appartamento Fg. 30, p.Ila 67, sub 61 – Autorimessa Fg. 30, p.Ila 67, sub 74
- Lotto n. 2 - Appartamento Fg. 30, p.Ila 67, sub 62 – Autorimessa Fg. 30, p.Ila 67, sub 79
- Lotto n. 3 - Autorimessa Fg. 30, p.Ila 67, sub 80
- Lotto n. 4 Rinunzia del creditore precedente
- Lotto n. 5 – Locale Commerciale Fg. 33, p.Ila 19, sub 3

II CTU

arch. Carmine De Vita