

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE CIVILE

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

Il.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

G.Es.dott. Gaetano Guglielmo

Procedimento
R.g. ES 330/14

Creditore procedente:
XXXXX XXXXX

Esecutato :
XXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

-Stima dei beni pignorati-

03 Novembre 2015

Il C.T.U.

Arch. Xxxxxx

1 CAPITOLO 1 CARATTERISTICHE GENERALI

- 1.1 Affidamento incarico professionale
- 1.2 Quesito posto all'esperto dal g.es.
- 1.3 Operazioni effettuate per il corretto svolgimento dell'incarico

2 CAPITOLO 2 DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

- 2.1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento
- 2.2. Provenienza dei beni e formalità pregiudizievoli
- 2.3. Svolgimento delle operazioni peritali
- 2.4. Inquadramento territoriale
- 2.5. Inquadramento urbanistico
- 2.6. Localizzazione dell'area

3 CAPITOLO 3 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

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

4 CAPITOLO 4 GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

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



CAPITOLO 1 -CARATTERISTICHE GENERALI-

1.1 PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c, il G.Es., dottor GAETANO GUGLIELMO, nominava il sottoscritto Architetto Xxxxx, iscritto all' Xxxxx all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al xxxxx, con studio tecnico in Xxxxx, quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura n° 330/2014 di R.G. Es, promossa da

Creditore procedente XXXXX XXXXX -, Xxxxx, Xxxxx, domiciliata presso lo studio
XXXXX

CONTRO

Debitore esecutato XXXXX, con elezione di domicilio c/o casa comunale Xxxxx(AV), residente presso il comune di Xxxxx, dalla data 07 luglio 2015 previa comunicazione avvenuta con P.E.C. tribunale.Avellino@civile.ptel.giustiziacert.it, precedentemente domiciliato presso la casa comunale del comune di Xxxxx, in provincia di Avellino.

1.2 AFFIDAMENTO DELL'INCARICO PROFESSIONALE

In data 26 MAGGIO 2015 innanzi al G.Es dott. Gaetano Guglielmo, mi veniva conferito l'incarico di consulente tecnico d'ufficio, per l'esecuzione immobiliare n°330/2014, con la sottoscrizione del giuramento di rito, l'acquisizione del quesito posto e dei relativi fascicoli di parte, depositati presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

QUESITO POSTO ALL'ESPERTO DAL G.ES.

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

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

1.3 OPERAZIONI EFFETTUATE PER IL CORRETTO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- ✓ 26 maggio 2015 sottoscrizione del verbale di giuramento;
- ✓ 05 giugno 2015 comunicazione, a mezzo P.E.C all'Xxxxx per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 giugno
(cfr allegato COM1);
- ✓ 06 giugno 2015 comunicazione, a mezzo raccomandata A/R al sig. Xxxxx per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 giugno
(cfr allegato COM2);
- ✓ 12 giugno 2015 inizio delle operazioni peritali e posticipo delle stesse al giorno 2 luglio 2015;
- ✓ 12 giugno 2015 comunicazione, a mezzo P.E.C all'Xxxxxper l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02 luglio
(cfr allegato COM3);
- ✓ 13 giugno 2015 comunicazione, a mezzo raccomandata A/R al sig. Xxxxx per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02 luglio
(cfr allegato COM4);
2 luglio 2015 Inizio delle operazioni peritali, con sopralluogo sui luoghi di causa, con la chiusura delle operazioni peritali.
- ✓ 09 settembre 2015 istanza formale di accesso agli atti presso il comune di Monteforte Irp. per l'acquisizione della documentazione inerente al procedimento in corso.

CAPITOLO 2 -DEFINIZIONE DEI LOTTI-

2. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto della seguente stima , cosi come riportato nell'atto di pignoramento in data 12/11/2014 sono costituiti da:

Appartamento sito nel comune di Monteforte Irp. (AV) al corso Vittorio Emanuele n°xxxxx, identificato al N.C.E.U. al foglio 19 p.lla xxxxx A/2 Classe 6 Consistenza 4 vani rendita € 402,84;

Locale deposito sito nel comune di Monteforte Irp. (AV) al corso Vittorio Emanuele n°xxxxx identificato, al N.C.E.U. al foglio 19 p.lla xxxxx. C/2 Classe 2 Consistenza 50 Mq rendita € 116,20;

Corte o resede, sita nel comune di Monteforte Irp. (AV) censita al C.T. al xxxxx via Nazionale s.n.c.

Gli immobili innanzi descritti i sono risultati essere di proprietà del signor XXXXX, residente presso il comune di Xxxxx.

2.2 PROVENIENZA DEI BENI

Il fabbricato, realizzato dalla società "XXXXX SRL", e suddiviso in diverse unità immobiliari tra cui quella della seguente perizia, è stato realizzato sfruttando la convenzione di lottizzazione a scopo edificatorio, acquistata dalla originaria proprietà (originariamente da catasto terreni p-lla xxx p.lla xxx), nel 2006, per poi averle rivendute.

Il trasferimento dalla XXXXX SRL, al signor Xxxxx è stato effettuato con atto di compravendita repertorio n°84694 raccolta n° 30323 dell' 11 febbraio 2008, notaio Dott. Xxxxx.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni innanzi descritti inoltre gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

PIGNORAMENTO,(certificazione notarile ex art 567 co 2 c.p.c. Notaio Dott. Xxxxx), trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 dicembre 2014 ai nn.18558/16020

a favore della XXXXX con sede in Roma P.Iva e C.f xxxxx,

a carico di Xxxxx nato a Xxxxx (AV) xxxxx, cf. XXXXX, riscontrate le risultanze dei registri immobiliari e dei documenti custoditi presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Avellino nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data di aggiornamento del 17 marzo 2015, attesta quanto segue:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- Appartamento sito nel comune di Monteforte Irp. (AV) al corso Vittorio Emanuele n°xxxxx, identificato al N.C.E.U. al foglio 19 p.IIa xxx sub xx;
- Locale deposito sito nel comune di Monteforte Irp. (AV) al corso Vittorio Emanuele n°xxxxx identificato, al N.C.E.U. al foglio 19 p.IIa xxx sub xx;
- Corte o resede, sita nel comune di Monteforte Irp. (AV) censita al C.T. al xxxxx.
Gli immobili in oggetto risultano essere di proprietà del sig. Xxxxx nato a Xxxxx (AV) xxxxx cf. XXXXX.

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

ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 19 febbraio 2008 n.3508/464 per euro 454.500,00 (quattrocentocinquantaquattromilacinquecento,00) a favore di BANCA PER LA CASA Xxxxx, con sede in Milano, Xxxxx, la quale in virtù di atto a rogito del notaio Xxxxx, di Avellino, del giorno 11 febbraio 2008, xxxxx, concesse a mutuo al signor Xxxxx, la somma di euro 303.000,00 (trecentotremila,00), da rimborsare in anni 25 (venticinque), gravante sugli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONE del 1° dicembre 2014 ai nn.18558/16020 relativa a verbale di pignoramento immobiliare a seguito di provvedimento, emesso dal Tribunale di Avellino in data 14 novembre 2014, rep.5489/2014, a favore della XXXXX Xxxxx, con sede in Roma, P.Iva e C.f xxxxx, e a carico di XXXXX nato a Xxxxx (Avellino) il xxxxx, cf. XXXXX gravante sugli immobili in oggetto.

2.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U., arch. Xxxxx, con raccomandata mezzo P.E.C (creditore precedente) del 05 giugno 2015 e raccomandata A/R del 06 giugno 2015 n°14586188989-5 (debitore), regolarmente ricevute dalle parti, stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 giugno 2015 alle ore 9:30, fissando il luogo di incontro, presso la sede del comune di Monteforte Irp. (AV), in Via Loffredo, per poi proseguire sui luoghi di causa e precisamente, in Via Corso Vittorio Emanuele n_98b.

Il giorno 12 giugno 2015, vista l'assenza delle parti sul luogo di incontro stabilito, lo scrivente riteneva opportuno il rinvio delle operazioni peritali al giorno 2 luglio 2015, con incontro stabilito presso la sede del Comune di Monteforte Irp.(AV), in via Loffredo, per poi proseguire sui luoghi di causa in via corso Vittorio Emanuelen_98b, informando le parti sia con contatto telefonico, sia con raccomandata mezzo P.E.C (creditore precedente) e raccomandata A/R del 13 giugno 2015 n° 14586188988-4 (debitore).

Il giorno 2 luglio 1015 , sul luogo di incontro stabilito, per l'inizio delle operazioni peritali, è intervenuto il sig. Xxxxx, mentre nessuno interveniva in rappresentanza del creditore precedente, per cui si procedeva all'inizio delle operazioni peritali.

(cfr allegato VER 1).

Dopo Aver dato lettura del mandato assegnatogli, l'esperto, effettuava un'attenta ispezione dei luoghi oggetto di causa, procedendo alle misurazioni planimetriche dell'immobile ed effettuando presso i luoghi di causa, un rilievo fotografico.

2.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

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

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

La popolazione supera gli undicimila abitanti, ed il territorio si estende per circa 27 kmq, ed un'altezza sul livello del mare che va dai 300 m fino a circa 1100 m.

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

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade nel territorio del Comune di Monteforte Irp. (AV) e precisamente, al Corso Vittorio Emanuele civico 98b; esso è raggiungibile dalla strada S.S. 7bis che conduce ai comuni del mandamento.

2.5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal certificato di destinazione urbanistica, allegato alla documentazione reperita presso, l'U.T.C del Comune di Monteforte Irp. (AV) e rilasciato in data 13/06/2006 con protocollo n° 4714/06, dopo aver verificato presso l' U.T.C. del comune di Monteforte Irp., che non sono sopraggiunti variazioni sostanziali nella zona interessata alla presente relazione, la destinazione urbanistica dell'area interessata, secondo il piano regolatore generale vigente, approvato con Decreto nr 2 del 31/01/2002 dal Presidente della Provincia è la seguente:



- foglio 19 particella 593 (parte) ZONA OMOGENEA DI ESTENSIONE RESIDENZIALE
- foglio 19 particella 931 ZONA OMOGENEA DI ESTENSIONE RESIDENZIALE

PRINCIPALI PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI MONTEFORTE

IF.= mc/mq 1,00

Altezza massima dell'edificio	10,50 m
Numero piani fuori terra	4 (quattro)
Lunghezza massima dei prospetti	40,00 m
Superficie minima di intervento	4000 mq
Distacco minimo dai confini	5,00 m rapporto d/h= 0,50
Distacco minimo tra fabbricati	10,00 m rapporto d/h= 1
Distacco dalle strade	com.le e prov.le 6,00 m stat.le 10,00m; Autostrada 20,00 m e comunque nel rispetto delle norme di cui al D.I. n°1404/68, D.lgs. nr.285/92285/92; D.P.R. n° 610/96 e ss.mm. ii.
Soggetta a lottizzazione convenzionata	

Foglio 19 particella 593 (parte) RETE CINEMATICA

Che in data 15/07/2004 il consiglio comunale, con delibera n°48 approvava il piano di Lottizzazione in cui ricade l'area in oggetto ed in data 26/01/2006 è stata stipulata convenzione, rep. Nr 1044 tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale, registrato ad Avellino il 09/02/2006 al nr 513.

• INDICAZIONI GENERALI

Secondo il Piano Straordinario dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno contenente l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato L.226/99 (rischio frana e rischio idraulico), approvato dal Comitato Istituzionale,

nella seduta del 27/10/1999 3 pubblicato sulle Gazzette Ufficiale nr 275 del 23/11/1999 e nr. 276 del 24/11/1999, l'area individuata in catasto con il foglio 19 p.lla 583 e 931, considerata la scala grafica in cui è stato redatto il Piano Straordinario e di conseguenza attesa l'approssimazione grafica, si ritiene che ricade parzialmente in "AREA A RISCHIO MOLTO ELEVATO"

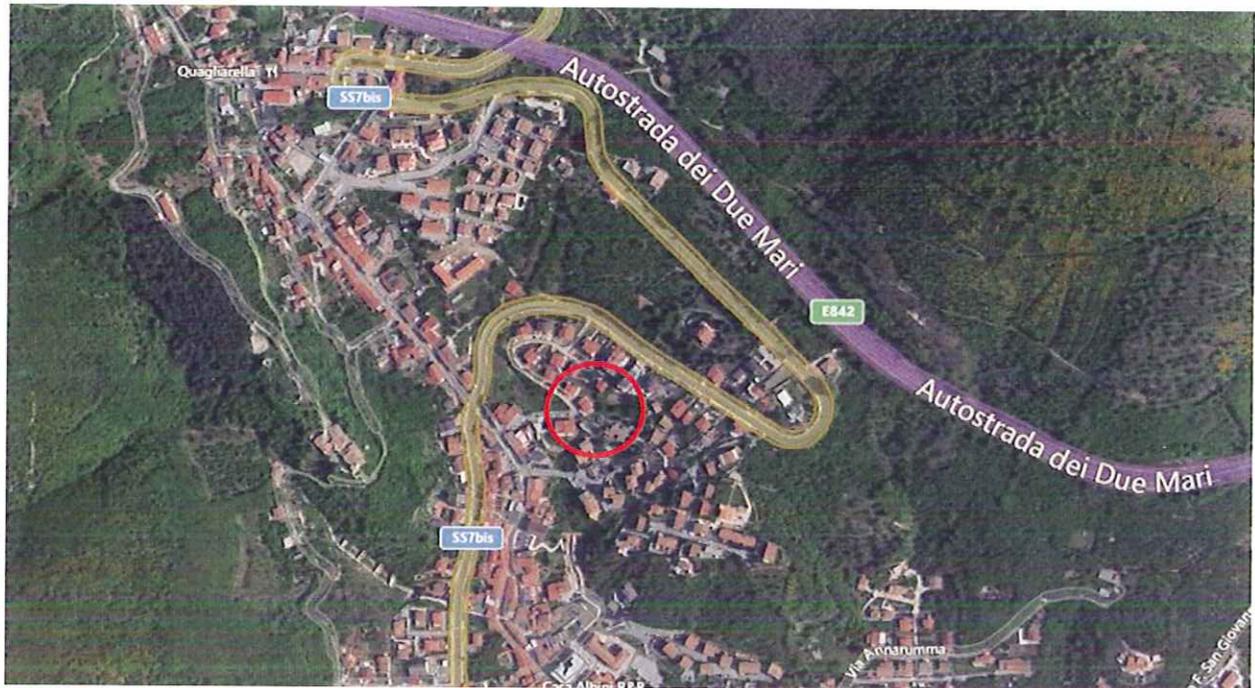
Secondo il Progetto di Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno contenente l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico (rischio frana e rischio idraulico), adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, nella seduta del 25/02/2003 e pubblicato sulle Gazzette Ufficiale nr 88 del 15/04/2003, l'area individuata in catasto con il foglio 19 p.lla 583 e 931, considerata la scala grafica in cui è stato redatto il Progetto di Piano Stralcio e di conseguenza attesa l'approssimazione grafica, si ritiene che ricade parzialmente in "AREA A RISCHIO MOLTO ELEVATO".

Secondo le indagini geologiche-tecniche allegare al piano regolatore generale l'area individuata in catasto con il foglio 19 p.lla 583 e 931 ricade in area "MEDIAMENTE STABILE".

Area soggetta a vincolo idrogeologico;

Secondo il catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto da questo ente ai sensi dell'art. 10 comma 2 della L.R.n° 353/00 del 21/11/2000 e relativo agli anni 1999-2000-2001-2002, l'area individuata in catasto con il foglio 19 p.lla 583 e 931, non è stata percorsa dal fuoco negli anni 1999-2000-2001-2002.

2.6 LOCALIZZAZIONE DELL' AREA OGGETTO DI STIMA



CAPITOLO 3- CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dalla documentazione acquisita, presso l'ufficio tecnico del comune di Monteforte Irp., esaminato lo stato effettivo dei luoghi, il sottoscritto C.T.U, si appresta alla redazione della relazione peritale, dopo aver descritto le caratteristiche morfologiche dello stato dei luoghi, in modo da poter rendere comprensiva la lettura della stessa, oltre ad avvalersi del rilievo metrico e fotografico effettuato in loco.

Il fabbricato oggetto di intervento veniva, realizzato dalla società "XXXXX SRL", sfruttando la convenzione di lottizzazione a scopo edificatorio, acquistata dalla originaria proprietà del lotto edificatorio (originariamente da catasto terreni p.Ila 593 proprietari Xxxxxe Xxxxx p.Ila 931 proprietario sign. Xxxxx), cui il comune di Monteforte Irp. aveva rilasciato permesso di costruire in data 18 aprile 2006 n°39, per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni, volturato in data 3 luglio 2006 prot.n 2367/2006/R alla società XXXXX SRL.

Il permesso di costruire rilasciato nel 2006, prevedeva infatti la realizzazione di un fabbricato nel lotto 1 definita CORPO A e di una villa lotto 2 definita CORPO B.

Alla XXXXX SRL in data 27 Aprile 2007 prot.n 3669/2007/R è stato rilasciato permesso di costruire, per l'esecuzione dei lavori intesi alla realizzazione del piano di lottizzazione convenzionato e delle relative opere di Urbanizzazione .

In data 3 maggio 2007 veniva presentata denuncia di accatastamento dei due corpi di fabbrica innanzi descritti (p.Ila 593 e 931), con tipo mappale prot. 2007/14671, tipo approvato dall' agenzia del territorio in data 14 maggio 2007 con il prot. n° 2007/Av014671, con il quale le due particelle 583 e 931 sono state unificate dando origine ad unica particella n° 973 del catasto fabbricati.

Successivamente alla XXXXX SRL, in data 8 maggio 2007 n 36 prot.

N 1515/2007 R , è stato rilasciato permesso di costruire in variante in corso d'opera n° 1, dal dirigente dell' ufficio tecnico del comune di Monteforte Irp.; il progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni denominato corpo A e un altro fabbricato costituito da una villetta bifamiliare Corpo B, di cui fa parte il fabbricato oggetto della seguente relazione. (Rispetto al pdc del 2006, il progetto prevedeva per il corpo B la realizzazione di un unico fabbricato).



Dalla documentazione acquisita presso l' U.T.C. di Monteforte Irp., è stata anche reperita la documentazione inerente al certificato di collaudo statico, (con deposito n° 62496 del 18/04/06) il 5 giugno 2007 presso il genio civile di Avellino, il certificato di ultimazione dei lavori presentato in data 29 Aprile 2010 con protocollo del comune di Monteforte Irp. n° 3566/10, e del certificato di agibilità rilasciato dal comune di Monteforte Irp. nr 19/10 del 28 Maggio 2010.

Nell' atto di proprietà acquisito dalla parte debitrice inoltre risulta essere allegato il certificato AQE (attestato di qualificazione energetica).

Con atto di compravendita repertorio n°xxxxx raccolta n° xxxxx dell' 11 febbraio 2008, il fabbricato sito nel comune di Monteforte Irp. (AV) al corso Vittorio Emanuele n°xxxxx, identificato al N.C.E.U. al foglio 19 p.la xxxxx, la società XXXXX SRL, trasferisce al signor XXXXX e precisamente:

unità abitativa costituente porzione di villetta bifamiliare, composta da piano seminterrato, da piano terra o rialzato, con relativa corte esclusiva, e da primo piano o piano sottotetto non abitabile in verticale, il tutto confinante con strade annesse al complesso per più lati, con un'altra unità della stessa villetta di proprietà della società venditrice.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi non risulta essere congruente con le planimetrie acquisite presso l'agenzia del territorio Catasto Fabbricati di Avellino, tuttavia è stata rilevata una diversa distribuzione degli ambienti interni su tutte i piani del fabbricato, e di una tettoia in legno realizzata sulla parte a destra del prospetto principale.

Il progetto approvato con il permesso di costruire in data 27 Aprile 2007 prot.n 3669/2007/R, infatti prevedeva:

- al PS1 locale destinato a deposito, bagno e all'esterno il posto auto scoperto;
- al PT soggiorno, camera da letto, bagno e angolo cucina;
- al PP sottotetto non abitabile.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato è costituito da una struttura in calcestruzzo armato, sia per i pilastri, sia per le travi ed è costituito da tre livelli, così indicati : piano sotto strada (S1), piano terra (PT) piano primo (PP),

L'accesso all' immobile avviene dalla strada Corso Vittorio Emanuele che immette al civico xxxxx. all'interno del fabbricato si accede da un cancello in ferro, che garantisce sia l'accesso veicolare che pedonale oltre che a delimitare lo xxxxxxxx di proprietà, per poi passare nella corte antistante il fabbricato, dove è situato il portoncino di ingresso al piano PS1.

Il piano S1 è costituito dall' ingresso, (distribuzione interna diversa dal progetto del 2007), che immette in un ambiente unico costituito da soggiorno e cucina. Sulla sinistra dell' ingresso inoltre è presente il bagno di servizio.

All' esterno del piano S1 e precisamente sulla destra dell' ingresso, e come si evince dagli allegati grafici è stata realizzata una tettoia in legno lamellare, che definisce un box coperto per auto costituita da travi in legno lamellare con perlinato e copertura in tegole.

Dalla corte antistante l' ingresso, si accede con delle scale in cemento verso un giardino esterno che insiste su due lati del fabbricato e delimitato per la lunghezza della tettoia da muretti in calcestruzzo armato.

Attraverso delle scale interne si accede al piano PT che risulta essere costituito da un ambiente destinato a stanza,(salendo le scale a sinistra), che immette su di un terrazzo ed annesso al terrazzo vi è un balcone che continua lungo il perimetro del fabbricato; attraverso una porta dall' ambiente precedente si accede passando per un piccolo disimpegno di collegamento, ad un'altra stanza (originariamente adibita a cucina), che affaccia anch'essa su di un balcone dove ora è stata posizionata una doccia idromassaggio; percorrendo il corridoio, si accede al bagno di piano con finestra e all' altra stanza con balcone verso l' esterno.

A destra delle scale del PT, vi è un piccolo disimpegno che immette alle scale che conducono al piano PP.

Il PP risulta essere costituito da tre stanze di diverse metrature, e da un bagno a servizio del piano, a cui si accede mediante un disimpegno.



Le stanze risultano essere illuminate sia da finestre che da finestre-balcone, con affaccio sul balcone esterno.

A chiusura del piano vi è una copertura a falde rivestite in tegole tradizionali con canali di gronda discese e pluviali.

Nel Piano Primo è vi una evidente diversa distribuzione degli ambienti interna, rispetto al progetto di variante del 2007.

Le tramezzature e le pareti esterne risultano essere in un ottimo stato di conservazione ed intonacate e tinteggiate; gli infissi risultano essere in un ottimo stato di conservazione e sono di legno con persiane esterne, così come per il portoncino di ingresso; i pavimenti, incluso lo xxxxxxxx antistante l'abitazione, i balconi e i terrazzi, sono pavimentati in materiale ceramico compresi i rivestimenti nei servizi igienici, mentre al piano PS è stata realizzato un decoro in pietre lungo le pareti a destra e di fronte all' ingresso; le ringhiere balconi, costituite da parti piene in cemento e vuote con degli elementi in ferro.

Le scale sono rivestite in marmo mentre all' esterno vi sono state realizzate dei rivestimenti con mattoncini.

Tutti i vani innanzi descritti sono dotati di finestre o balconi; gli impianti sanitari sono del tipo sottotraccia e collegati alla rete urbana, le tubazione che collegano l' impianto fognario sono del tipo tradizionale con diversi diametri, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, mentre l' impianto di riscaldamento risulta essere di tipo centralizzato con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio; le fondazioni sono c.c.a, probabilmente con travi rovesce.

CONFORMITA' URBANISTICA

Da quanto potuto accertare e visionare dagli atti reperiti presso l'U.T.C. del comune di Monteforte Irp. e presso l'agenzia del territorio di Avellino, con l'ausilio dei rilievi metrici e fotografici effettuati durante le operazioni peritali, l'edificio non risulta corrispondente a quanto riportato sulla documentazione esaminata.

Infatti si è potuto riscontrare una diversa distribuzione degli ambienti interni sui tre livelli, e soprattutto per il sottotetto adibito a residenza e della relazione sul lato destro dell' immobile di una tettoia in legno lamellare a copertura dei posto auto.



Il sottotetto e la tettoia potranno essere regolarizzati, viste le notizie raccolte presso l'U.T.C. di Monteforte Irp. sia dal punto di vista urbanistico che catastale, nel rispetto della normativa vigente in materia urbanistica.

3.2 FORMAZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

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

LOTTO A

- Appartamento sito nel comune di Monteforte Irp. (AV) al corso Vittorio Emanuele n°xxxxx, identificato al N.C.E.U. xxxxx;
- Corte o resede, sita nel comune di Monteforte Irp. (AV) censita al C.T. al xxxxx.

STIMA DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO -CRITERI-

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

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

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

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

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

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

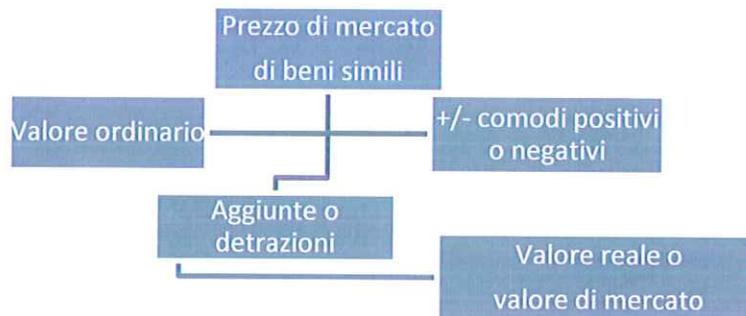
Via Belladonna n° 9 -83010 Summonte (AV)-;

T_:+39 0825-691323; M_ +393404602523;

mail:arch.saccardo@gmail.com

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

P.iva:02647330642 C.F. SCC SNS 81T 19A509J



Nel corso della stima, per calcolare il valore medio ordinario, viene utilizzato il metodo della stima Sintetica-Comparativa, prendendo in considerazione i prezzi commerciali praticati nella zona, in relazione al noto principio dell'ordinarietà, che si esprime con la seguente relazione:

Valore reale = Valore normale \pm aggiunte o detrazioni.

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

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

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

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

Per la valutazione del lotto oggetto di pignoramento, vengono le seguenti fasi estimative:

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

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

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

3. Le principali caratteristiche che si considerano, ai fini della relazione di stima, sono:

Via Belladonna n° 9 -83010 Summonte (AV)-;

T_:+39 0825-691323; M_ +393404602523;

mail:arch.saccardo@gmail.com

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

P.iva:02647330642 C.F. SCC SNS 81T 19A509J

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

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

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

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

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

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

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



CAPITOLO 4- GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

4.1 COMPUTO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie netta dell'appartamento è di 164,10 mq, mentre la superficie lorda è pari a 198,50 mq.

Il balcone viene calcolato al 10% (quota eccedente i 25 mq), il posto auto scoperto al 5%, la cantina al 25%.

Per tanto avremo:

- Balconi 25 mq al 30%, 23,62 mq al 10% = 7,5 mq + 2,36 mq = 9,86 mq
- Portico 10,10 mq al 50% = 5,05 mq
- Cortile 87,60 mq al 25% = 21,90 mq
- Posto auto 36,40 mq al 25% = 9,10 mq
- Giardino 40 mq al 10%, 180 mq al 2% = 4,00 mq + 3,6 mq = 7,60 mq

Per la stima teniamo in considerazione i mq lordi:

$198,50 \text{ mq} + 52,70 \text{ mq} = 251,20 \text{ mq}$

La superficie commerciale dell'intera proprietà è pari a 251,00 mq

4.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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



4.3 ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

Informazioni e dati ricavati dai siti internet delle agenzie immobiliari locali, come ad esempio

Monteforte immobiliare, Capital House, Frimm, Tecnocasa.

N°	Posizione	Descrizione	Stato manutentivo	Superficie mq	Prezzo offerta €	Deprezamento 7%	Prezzo unitario €/mq
1	Monteforte Irp.	9 vani più accessori con ampia balconata, tre livelli e box auto	ottimo con riscaldamento autonomo	200	190.000	7.000	950
2	Monteforte Irp.	7 vani più accessori, balconata e box auto Tre livelli	Ristrutturato con riscaldamento autonomo	210	235.000	10.500	1119,05
3	Monteforte Irp.	3 livelli Con balconi terrazzi e box auto	Ottimo con riscaldamento autonomo	180	230.000	6.650	1277,10
4	Monteforte Irp.	3 livelli con balconi terrazzi e box auto	Ottimo con riscaldamento autonomo	240	340.000	9.800	1416,66
5	Monteforte Irp.	5 vani più accessori, terrazzo, su quattro livelli, con box auto	ottimo con riscaldamento autonomo	300	350.000	10.150	1166,66
Valore medio							1185,89

4.4 ANALISI DELLE FONTI INDIRECTE

Banca dati delle quotazioni immobiliari desunte dall'Agenzia del Territorio.

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTEFORTE IRPINO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore mercato (€/mq)		
		min	max	med
Ville e villini	Normale	970	1200	1085
	Ottimo	1200	1500	1350

E' stato preso in considerazione il valore medio, per la tipologia civile in oggetto con uno stato conservativo Buono, pari a 1218 (€/mq)

4.1 ANALISI DELLE FONTI DIRETTE ED INDIRECTE

Il valore di mercato unitario ricavato, sia dalla comparazione diretta che dalle quotazioni dell'agenzia del territorio, risulta coerente, per tanto possiamo considerare che il valore di mercato unitario è pari a 1.202 €/mq.

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

4.5 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

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

Per tanto il coefficiente correttivo unico riferito all'immobile oggetto della stima risulta pari a 1,08, di conseguenza essendo la superficie commerciale pari a 253,00 mq ed il valore di mercato pari a 1202 €/mq, avremo che il valore finale dell'immobile sarà pari a: $251,00 \text{ mq} \times 1202 \text{ €/mq} \times 1,20 = 328.434,48 \text{ €} = 362.042,00 \text{ €}$

4.6 CONCLUSIONE DELLA STIMA

L'oggetto della stima è una villa bifamiliare sita in via Corso Vittorio Emanuele n°98B, Comune di Monteforte Irpino.

La consistenza complessiva della villa con cortile , posto auto coperto e giardino è di 251,00 mq.

Dall'analisi del mercato immobiliare e considerando le caratteristiche dell'appartamento si è valutato che il suo valore è pari a 362.042,00 €.

Al fine dell' esatta stima del bene si ritiene necessario una riduzione di circa il 3% pari ad Euro 10861,26 , viste le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale del piano sottotetto e della tettoia a fianco del fabbricato

Pertanto la valutazione finale dell' immobile è di euro €351180,74 arrotondato a € 351180 (trecentocinquantamilacentottanta).

Summonte 03 Novembre 2015

il C.T.U del Tribunale di Avellino
Arch. Stanislao Saccardo

Si allega alla relazione:

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