

TRIBUNALE DI ISERNIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

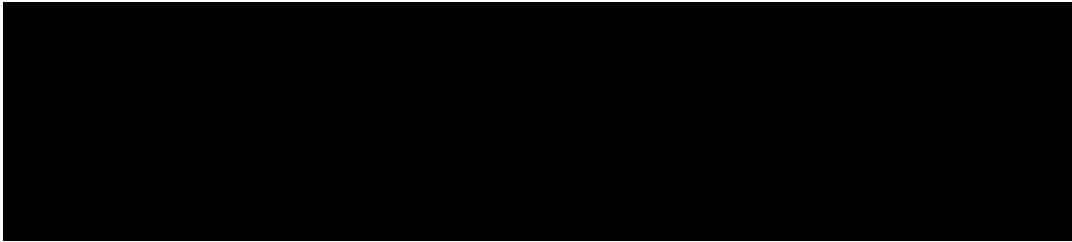
STIMA A SEGUITO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
PROC. N. 48/11 R.G.E. (Riunito ai Proc. 41/10 e 107/10 R.G.E.)

A FAVORE DI



IN QUALITÀ DI CREDITORI PROCEDENTI

CONTRO



IN QUALITÀ DI DEBITORI ESECUTATI

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 002
Paragrafo 9.

Tecnico incaricato: Arch. Gregorio Russo
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia al n. 142
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia al n. 49
C.F. RSSGGR67M12D789P – P.IVA 00834010944

STUDIO TECNICO in Macchia d'Isernia (IS), II^a Trav. G. Marconi n. 22
Tel/fax 0865/451926
Cell. 349/1999595
e-mail: arch.gregoriorusso@gmail.com

Il C.T.U.
(Arch. Gregorio Russo)

9. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 002

9.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO 002

Rif. Parag. 2 punto 1 del verbale di giuramento

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Santa Maria del Molise, e sono costituiti dalle particella di terreno di esclusiva proprietà della [REDACTED] tutto e meglio specificato nella planimetria in allegato.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- A. Piena proprietà del terreno sito in agro di Santa Maria del Molise, in catasto del detto comune al foglio 21 p.la 370;
- B. Piena proprietà del terreno sito in agro di Santa Maria del Molise, in catasto del detto comune al foglio 21 p.la 101;

9.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel LOTTO 002

9.2.1 Descrizione analitica del terreno alle lettere A

Il terreno censito al foglio 21 p.la n. 370, è confinante con la S.S., la p.la 462, altro foglio di mappa ed un fosso. Il terreno ricade nella Zona F – Verde di rispetto, del vigente Programma di fabbricazione, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (*in allegato n. 3 alla Relazione Generale*). Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale;

Calcolo della superficie commerciale						
Comune di Santa Maria del Molise (IS)				superficie	coeff. Correttivo della superficie	superficie commerciale
Terreno A	foglio 21 - part. 374	mq	6560,00	1,00	6560,00	

9.2.2 Descrizione analitica del terreno alla lettera B

Il terreno censito al foglio 21 p.la n. 101, è confinante con la S.S., la p.la 372, altro foglio di mappa ed un fosso. Il terreno ricade nella Zona F – Verde di rispetto, del vigente Programma di fabbricazione, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (*in allegato n. 3 alla Relazione Generale*). Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale;

Calcolo della superficie commerciale						
Comune di Santa Maria del Molise (IS)				superficie	coeff. Correttivo della superficie	superficie commerciale
Terreno B	foglio 21 - part. 101	mq	1410,00	1,00	1410,00	

9.3 Individuazione eventuali dotazioni condominiali Rif. Parag. 2 punto 3 del verbale di giuramento

Nell'ambito del LOTTO 002, non vi sono dotazioni condominiali.

9.4 Stato di possesso Rif. Parag. 2 punto 4 del verbale di giuramento

I terreni sono posseduti dai medesimi proprietario, non vi sono altri possessori ne contratti di affitto o locazione a terzi.

9.5 Vincoli giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si dettaglia quanto segue:

9.5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni - **Nessuna**;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – **Nessuna**;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge- **Nessuna**;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) - **Nessuno**;

9.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - **Riguardano tutte quelle elencate nella documentazione prodotta dal parte del creditore procedente**;
- per eventuali difformità urbanistico—catastali – **Nessuna**;
- difformità urbanistico—edilizie – **Nessuna**;
- difformità Catastali – **Nessuno**;

9.5.3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) – **Non presenti alla data**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – **Non presenti alla data**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – **Non presenti alla data**;
- eventuali cause in corso – **Non presenti alla data**;

9.6 STIMA LOTTO 002 Rif. Parag. 2 punto 19 del verbale di giuramento

9.6.1 Criterio di stima adottato

Il criterio di stima adottato è quello del “**valore di mercato**”.

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di terreni analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Tali prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite a un preciso momento storico, il valore di mercato è stato attualizzato alla data odierna.

9.6.2 Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare

La potenzialità commerciale della zona è di medio livello, in considerazione del fatto che il mercato immobiliare sui terreni, risulta essere poco attivo.

Le indagini svolte dallo scrivente sono state finalizzate a determinare il più probabile valore di mercato di terreni aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di stima.

Per quanto riguarda i terreni da stimare, ricadenti in zona F – Verde di rispetto e sui quali è vietata ogni edificazione, a meno delle opere edili strettamente necessarie alla realizzazione di aree di parcheggio pubbliche, non essendo reperibili valori relativi a compravendite di terreni assimilabili a quelli oggetto di stima, si procede ad applicare una percentuale sul valore al mq determinato per la stima dell'opificio al Lotto 001, in considerazione del fatto che le aree a parcheggio, sarebbero comunque a servizio dell'area industriale. Si riporta di seguito, il calcolo del valore a mq dei terreni alle lettere A e B:

$$\begin{aligned} \text{Pu} &= 447.50 \text{ euro/mq (Valore dell'edificato)} * 0.03 \text{ (\% di applicazione su valore dell'edificato)} \\ &= 13,43 \text{ euro/mq di superficie commerciale} \end{aligned}$$

9.6.3 Stima del terreno alla lettera A

Nel paragrafo 9.2.1 è stata determinata la superficie commerciale da considerare nel calcolo della stima. Di conseguenza, se ne determina il seguente valore di mercato:

Calcolo del valore di mercato terreni In zona F - Verde di						
Comune di Santa Maria del Molise (IS)			superficie commerciale		prezzi unitari €/mq	Probabile valore di mercato
Terreno A	foglio 21 - part. 374	mq	6560,00	x	€ 13,43	€ 88.068,00

9.6.4 Stima del terreno alla lettera B

Nel paragrafo 9.2.2 è stata determinata la superficie commerciale da considerare nel calcolo della stima. Di conseguenza, se ne determina il seguente valore di mercato:

Calcolo del valore di mercato terreni In zona F - Verde di						
Comune di Santa Maria del Molise (IS)			superficie commerciale		prezzi unitari €/mq	Probabile valore di mercato
Terreno B	foglio 21 - part. 101	mq	1410,00	x	€ 13,43	€ 18.929,25

9.6.5 Valore finale del LOTTO 002

Riepilogando quanto sopra, il valore totale di mercato del LOTTO 002, è il seguente:

Calcolo del valore di mercato terreni In zona F - Verde di						
Comune di Santa Maria del Molise (IS)			superficie commerciale		prezzi unitari €/mq	Probabile valore di mercato
Terreno A	foglio 21 - part. 374	mq	6560,00	x	€ 13,43	€ 88.068,00
Terreno B	foglio 21 - part. 101	mq	1410,00	x	€ 13,43	€ 18.929,25
TOTALE probabile valore di mercato						€ 106.997,25

9.6.6 Adeguamento e correzione della stima

Dalla precedente stima, risulta determinato il Probabile Valore di mercato del compendio pignorato alle lettere A e B. Se però teniamo conto degli adeguamenti e le correzioni della stima in maniera distinta per lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e altri oneri o pesi, otteniamo quanto di seguito.

9.6.6.1 Adeguamento e correzione per lo stato di possesso

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato di possesso non risultano modificare il valore precedentemente calcolato, in quanto i terreni sono occupati dal società debitore esecutato, è "giuridicamente liberi alla vendita".

9.6.6.2 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

9.6.6.3 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

9.6.7 Valutazione della sola quota indivisa

Nella fattispecie, la società debitrice esecutata, risulta essere unica proprietaria.

9.6.8 Riepilogo del bene componente il Lotto 002

Prezzo Totale a base d'asta del LOTTO 002	€ 106.997,25
--	---------------------



Macchia d'Isernia, 29/11/2012

In fede
(arch. Gregorio Russo)

In allegato alla presente:

- n. 1 - Estratto di mappa e visure catastali;
- n. 2 - Stralcio dell'ortofotocarta scala 1/2000;