

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 003
Paragrafo 10.

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[^] 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)

10 RELAZIONE DI STIMA LOTTO 003

10.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO 003

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 del [REDACTED] 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 443.
- B. Piena proprietà del terreno sito in agro di Santa Maria del Molise, in catasto del detto Comune al foglio 21 p.la 444.
- C. Piena proprietà del terreno sito in agro di Santa Maria del Molise, in catasto del detto Comune al foglio 21 p.la 407.

10.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel LOTTO 003

10.2.1 Descrizione analitica del terreno alle lettere A

Il terreno censito al foglio 21 p.la n. 443, è confinante con la p.la 444, 407, 6, 3, 5, 4, 50 e altro foglio di mappa. Il terreno ricade nella Zona D Industriale - Commerciale e artigianale, 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. 443	mq	2540,00	1,00	2540,00

10.2.2 Descrizione analitica del terreno alla lettera B

Il terreno censito al foglio 21 p.la n. 444, è confinante con la p.la 462, 407, 443 e altro foglio di mappa. Il terreno ricade nella Zona D Industriale - Commerciale e artigianale, 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. 444	mq	2530,00	1,00	2530,00

10.2.3 Descrizione analitica del terreno alla lettera C

Il terreno censito al foglio 21 p.la n. 407, è confinante con la p.la 462, 448, 8, 6, 443 e altro foglio di mappa. Il terreno ricade nella Zona D Industriale - Commerciale e artigianale, 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 C	foglio 21 - part. 407	mq	2910,00	1,00	2910,00	

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

Nell'ambito del LOTTO 003, non vi sono dotazioni condominiali.

10.4 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.

10.5 Vincoli giuridici

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

10.5.1 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**;

10.5.2 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**;

10.5.3 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**;

10.6 STIMA LOTTO 003 Rif. Parag. 2 punto 19 del verbale di giuramento

10.6.1 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.

10.6.2 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 D – Industriale – Commerciale e artigianale, sui quali è permesso edificare con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,00 mc/mq, indice di copertura pari a 0,40 mq/mq e lotto minimo pari a 1.000 mq, 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 in oggetto sono ad esso fisicamente collegate. Si riporta di seguito, il calcolo del valore a mq dei terreni alle lettere A, B e C:

$$\text{Pu} = 447.50 \text{ euro/mq (Valore dell'edificato)} * 0.08 \text{ (\% di applicazione su valore dell'edificato)}$$

$$= 35,80 \text{ euro/mq di superficie commerciale}$$

10.6.3 Stima del terreno alla lettera A

Nel paragrafo 10.2.1 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 D - Industriale - Commerciale e artigianale						
Comune di Santa Maria del Molise (IS)			superficie commerciale		prezzi unitari €/mq	Probabile valore di mercato
Terreno A	foglio 21 - part. 443	mq	2540,00	x	€ 35,80	€ 90.932,00

10.6.4 Stima del terreno alla lettera B

Nel paragrafo 10.2.2 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 D - Industriale - Commerciale e artigianale						
Comune di Santa Maria del Molise (IS)			superficie commerciale		prezzi unitari €/mq	Probabile valore di mercato
Terreno B	foglio 21 - part. 444	mq	2530,00	x	€ 35,80	€ 90.574,00

10.6.5 Stima del terreno alla lettera C

Nel paragrafo 10.2.3 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 D - Industriale - Commerciale e artigianale						
Comune di Santa Maria del Molise (IS)			superficie commerciale		prezzi unitari €/mq	Probabile valore di mercato
Terreno C	foglio 21 - part. 407	mq	2910,00	x	€ 35,80	€ 104.178,00

10.6.6 Valore finale del LOTTO 003

Riepilogando quanto sopra, il valore totale di mercato del LOTTO 003, è il seguente:

Calcolo del valore di mercato terreni In zona D - Industriale - Commerciale e artigianale						
Comune di Santa Maria del Molise (IS)			superficie commerciale		prezzi unitari €/mq	Probabile valore di mercato
Terreno A	foglio 21 - part. 443	mq	2540,00	x	€ 35,80	€ 90.932,00
Terreno B	foglio 21 - part. 444	mq	2530,00	x	€ 35,80	€ 90.574,00
Terreno C	foglio 21 - part. 407	mq	2910,00	x	€ 35,80	€ 104.178,00
TOTALE probabile valore di mercato						€ 285.684,00

10.6.7 Adeguamento e correzione della stima

Dalla precedente stima, risulta determinato il Probabile Valore di mercato del compendio pignorato alle lettere A, B e C. 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.

10.6.7.1 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".

10.6.7.2 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.

10.6.7.3 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.

10.6.8 Valutazione della sola quota indivisa

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

10.6.9 Riepilogo del bene componente il Lotto 003

Prezzo Totale a base d'asta del LOTTO 003	€ 285.684,00
--	---------------------

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;