

**PERIZIA SINTETICA OSCURATA DI STIMA IMMOBILIARE:
LOTTO UNICO**

**Abitazione unifamiliare su tre livelli e accesso autonomo, sita a XXXXXXXX (XX)
alla via XXXXXXXX s.n.c.**

TRIBUNALE DI XXXXXXXXXX

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N.XX/XXXX R.G.

Creditore/Debitore: “XXXXXXXXXXXXX” / “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXXXXXX

**Consulenza Tecnica d’Ufficio
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Al fine di giungere ad una corretta valutazione del bene è stato effettuato un sopralluogo con Rilievo Metrico e Fotografico dell’immobile, dell’area circostante e del contesto in cui è inserito; è stata altresì richiesta ed estratta la seguente documentazione: visure catastali, ispezione ipotecaria, atto Notarile, certificato Anagrafico e atti amministrativi dell’Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX (XX).



Bene in XXXXXXXXXXXX (XX)
LOTTO UNICO

1 – PREMESSA

Il sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli XXXXXXXXXXXX della Provincia di XXXXXXXX al n° XXXX, residente in XXXXXX con studio alla via XXXXXXXX n. XX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è stato incaricato con verbale di udienza del 28/04/2022 dal **G.E. Dott. XXXXXXXXXXXX** quale Esperto in ordine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare N.XX/XXXX R.G., promossa dalla società "XXXXXXXXXXXX" contro "XXXXXXXXXXXX", al fine di rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento del 28/04/2022.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, effettuati i dovuti sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto redige la seguente relazione di stima sintetica.



2 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

2.1 - Caratteristiche generali:

Il bene oggetto di stima consiste in una abitazione a tre livelli a unifamiliare e indipendente di forma di parallelepipedo rettangolare, composto da un piano terra, un primo piano e un secondo piano. Il bene è ubicato nel Comune di XXXXXXXX (XX) alla via XXXXXXXX s.n.c. . L'immobile così composto ha una superficie complessiva calpestabile di circa **mq. 97,34** con un'altezza interna al di metri 3,00, comprensivo delle superfici dello spazio anteriore e del terrazzo.

2.2 - Estremi catastali: Immobile sito nel Comune di XXXXXXXX (XX), alla via XXXXXX s.n.c., censito in N.C.E.U.: Foglio XX, particella XXX, subalterno XX, categoria XX, classe XX, consistenza XX vani, superficie catastale totale mq. XXX, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. XXX, rendita € XXXXXXX, sito in via XXXXXXXX s.n.c., piano XXXXX.

2.3 - Identificazione planimetrica:

Come da stralcio di planimetria catastale scala 1:200.

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 - Descrizione sommaria:

L'edificio, si presenta il forma di uno scatolare parallelepipedo rettangolare, situato a circa un metro dal ciglio della strada. La struttura è costituita da un piano terra, un primo piano e un secondo piano. L'abitazione è dotata di un spiazzo esterno e un balcone.

3.2 - Pregi:

La casa così realizzata è dotata di un ingresso autonomo. L'intero immobile gode di una buona visuale ed ha illuminazione e areazione naturale. Il fabbricato ha discrete rifiniture interne ed esterne.

3.3 - Stato conservativo e manutentivo:

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Sia l'interno che l'esterno presentano segni di degrado dovuti alla presenza di zone con muffa.

3.4 - Caratteristiche della zona:

L'immobile oggetto della procedura è situato a XXXXXXXXXX (XX) alla via XXXXXXXX s.n.c., nella zona industriale di XXXXXXXX e quindi in una fascia esterna del centro abitato e a poche centinaia di metri da alcuni impianti industriali. Nelle vicinanze si trovano diverse altre abitazioni civili, negozi al dettaglio, una chiesa e impianti industriali. Il bene oggetto della presente procedura è un unico edificio scatolare dalla forma di un parallelepipedo con ingresso indipendente e risulta non occupato. Al fabbricato si accede tramite uno spazio che funge da piccola area esterna e quindi risulta un ingresso carrabile/pedonale che conduce direttamente al piano terra.



4 - STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di XXXXXXXXXX (XX), riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune alla via XXXXXXXX s.n.c.: Foglio XX, particella XXX, subalterno XX, categoria XXX, classe XX, consistenza XX vani, superficie catastale totale mq. XX, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. XXX, rendita € XXXX, sito in via XXXX s.n.c., piano XXXXX. Esso è di piena proprietà, per diritti pari a ½ della sig.ra XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX e domiciliata a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXX n. XX; e per diritti pari ad ½ al sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX e domiciliato a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXX n. XX. L'edificio risulta non occupato.

5 - VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1 - Domande giudiziali o altre Trascrizioni: nessuna.

5.2 - Convenzioni matrimoniali: nessuna.

5.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

5.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuno.

6 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI

6.1 - Ipoteca volontaria: Iscrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX; Registro Generale XXXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXXX, Repertorio XXXXX/XXXX del XX/XX/XXXX, Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario.

6.2 - Pignoramento: Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX; Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale Tribunale di XXXXXXX, Repertorio XXXX del XX/XX/XXXX, Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

6.3 - Ipoteca giudiziale: nessuno.

7 - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALI

7.1 - Accertamento e costi di conformità Urbanistico/Edilizia: Dopo aver contattato l'Ufficio Tecnico e vista l'istanza presentata dallo scrivente presso il Comune di XXXXXXX (XX), seguita da un incontro con i tecnici dell'Ufficio Urbanistico ed in particolare con il responsabile, si è giunti alla conclusione che non ci sono oneri da corrispondere.

7.2 - Accertamento e costi di conformità Catastale: dal raffronto delle piante realizzate dallo scrivente e quelle presenti presso il Catasto di XXXXX, si è giunti alla conclusione che non ci sono oneri per la regolarizzazione Catastali da corrispondere.

8 - ALTRE INFORMAZIONI UTILI

8.1 - Spese fisse annue: non pervenute.

8.2 - Spese condominiali: non esiste il condominio.

8.3 - Spese condominiali scadute o insolute: non esiste il condominio.

8.4 - Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute: non esiste il condominio.



9 - PRECEDENTI PROPRIETARI

Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX, il sottoscritto chiedeva al dott. Notaio XXXXXX l'atto di Compravendita dei sigg.ri XXXXX e XXXXXX. Da tale documentazione ricevuta in formato pdf via email è emerso quanto segue: In data XX/XX/XXXX il dott. Notaio XXXXXX di XXXX, redigeva atto di compravendita tra i sigg. XXXXXXXX e XXXXXX che vendevano la loro proprietà, sita nel Comune di XXXXXXXX (XX), alla via XXXXXXXX s.n.c., consistente in un fabbricato ad uso civile su tre livelli, costituiti da un piano terra, un primo piano e un secondo piano, con ingresso autonomo; ai coniugi sigg. XXXXXXXXX e XXXXXXXX. Il bene veniva venduto alla cifra di euro novantamila. L'atto veniva Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di XXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX sezione XX. L'atto veniva Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXXX il XX/XX/XXXX ai nn. XXXX/XXXX.

10 - PRATICHE EDILIZIE

10.1 - Permesso di costruire: Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX prot. n. XXXX, il sottoscritto XXXXXXXX chiedeva al Sig. Sindaco del XXXXXXXXXXXX (XX) l'accesso alla documentazione relativa alla pratica di costruzione dell'immobile oggetto della presente procedura. L'Ufficio Tecnico del Comune, in persona del geometra XXXXXXXX, rilasciava i certificati Urbanistici richiesti tutti in formato digitale in data XX/XX/XXXX. Tali documenti sono stati successivamente stampati dallo scrivente. Dalla documentazione è emerso quanto segue. In seguito al sisma del 1980 il fabbricato delle sigg.re XXXX e IXXX veniva danneggiato. Il geometra XXXXXXXXX veniva incaricato dal Tribunale di XXXX per redigere per perizia stragiudiziale per la verifica delle condizioni statiche del fabbricato. Tale perizia datata XX/XX/XXXX confermava la necessita di un adeguamento antisismico e i relativi danni causati dal sisma. In data XX/XX/XXXX l'Ufficio tecnico del Comune di XXXXXXXX (XX), comunicava che il progetto di riparazione del fabbricato delle sigg.re XXXXX e XXXXX era stato approvato. In data XX/XX/XXXX il Consiglio Comunale con delibera n. XX adottava il Piano di Recupero approvato dal CO.RE.CO. con decisione n. XXXX e n. XXXX del XX/XX/XXXX. Pertanto il fabbricato in questione era soggetto ad intervento di ristrutturazione urbanistica. In seguito veniva presentata richiesta di variante per la modifica della ristrutturazione in ricostruzione tramite i fondi della legge speciale 219 del 1981. Tale richiesta era corredata da un progetto di ricostruzione ex novo del fabbricato in calcestruzzo armato e antisismico a firma dell'ing. XXXXXXX. Il progetto era provvisto di una relazione tecnica, planimetrie, piante, prospetti e sezioni. L'Ufficio del Genio Civile di XXXXXX comunicava al Comune di XXXXXX (XX), con un documento datato XX/XX/XXXX deposito XXXX protocollo n. XXXX, l'avvenuta ricezione del progetto di ricostruzione delle sigg.re XXXXX e XXXX in località XXXXX. In data XX/XX/XXXX l'ing. Collaudatore XXXXXX rilasciava Certificato di Collaudo dichiarando la perfetta rispondenza alle norme antisismiche. In data XX/XX/XXXX il direttore dei lavori l'ing. XXXXX, trasmetteva all'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX (XX) il Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori. In data XX/XX/XXXX l'ing. XXXXXXXX consegnava all'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX (XX), lo Astato Finale delle ricostruzione del fabbricato, con relativa Relazione Tecnica, Stralci Planimetrici, Grafici dello Stato di Fatto, Riepilogo delle Superfici, Riepilogo dei Volumi.

10.2 - Stato delle pratiche: edificio non completato.

10.3 - Spese insolute relative alle pratiche edilizie: non pervenuto.



11 - METODOLOGIA DI STIMA

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto, la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

Per determinare il valore di proprietà, il sottoscritto ha ritenuto di dover applicare **il metodo del valore di mercato** mediandolo con **il metodo di comparazione o confronto**, entrambi idonei e comunemente adottati.

Sono state dunque confrontate le informazioni desunte da due distinte fonti: le **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro; le **fonti dirette**, ricavate da riviste immobiliari e siti web, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Premesso ciò, i valori al mq per gli appartamenti simili a quello oggetto della stima oscillano da un minimo di € 520,00/mq ad un massimo di 720,00/mq. , **con un prezzo medio di base pari ad € 625,00 al metro quadrato**, essi variano in funzione della vetustà, dello stato conservativo e manutentivo dei beni.

Tali valutazioni, indipendentemente dal metodo estimativo utilizzato, sono comunque valori soggettivi e quindi opinabili.

12 - VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto ritiene che il valore complessivo del bene oggetto di stima, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti nonché delle caratteristiche costruttive, tenuto conto di tutti i Coefficienti di Differenziazione, **€ 59.012,375 (Euro cinquantanovemilazerododici/375)**.

N.B.

Non si dovranno decurtare ne Oneri di regolarizzazione Catastali ne oneri regolarizzazione Urbanistici.

XXXXXXXXX li XX/XX/XXXX

L'Esperto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

