

**PERIZIA OSCURATA DI STIMA IMMOBILIARE:
LOTTO UNICO**
**Abitazione unifamiliare su tre livelli e accesso autonomo, sita
a XXXXXXX (XX) alla via XXXXXX s.n.c.**

TRIBUNALE DI XXXXXXX

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

**Creditore/Debitore: "XXXXXXXXXXXXXXXX" /
"XXXXXXXXXXXXXXXX"**

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXXX

**Consulenza Tecnica d'Ufficio
XXXXXXXXXXXXXXXX**

Documentazione allegata:

- Atto Notarile: allegato "A";
- Ispezione Ipotecaria: allegato "B";
- Certificati Catastali: allegato "C";
- Documentazione Comune di XXXXXXXXXX (XX): allegato "D";
- Certificato Anagrafico: allegato "E";
- Verbale di Sopralluogo: allegato "F";
- Grafici di Rilievo: allegati "G";
- Rilievo Fotografico: allegato "H";
- Onorario e spese: allegato "I";
- Spese documentate: allegati "L1, L2, L3, L4, L5 e A".



TRIBUNALE DI XXXXXXXXX

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. XX/XXXX R.G.E.I. promosso

dalla: “XXXXXXXXXX” contro “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

GIUDICE ESECUTORE: Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX

(Rinvio all’udienza del XX/XX/XXXX)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

<p style="text-align: center;"><u>PREMESSA</u></p>

Con Verbale di udienza del XX/XX/XXXX il **G.E. Dott. XXXXXXXXXXXX** conferiva al sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXXX, con studio in Avellino alla Via XXXXXXXX n. XX ed iscritto all’Ordine degli XXXXXXXXXXXXXXXX della Provincia di XXXXXXXXXXXX con il N.XXXX, l’incarico di Esperto in ordine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare N.XX/XXXX R.G. promossa dalla “XXXXXXXXXXXXX” contro “XXXXXXXXXXXXX”, ponendo i quesiti di cui al Verbale di giuramento dell’Esperto del XX/XX/XXXX (vedi fascicolo telematico).



1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver verificato che i sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX risultano titolari dell'immobile oggetto della procedura, lo scrivente C.T.U. XXXXXXXXXXXXXXXX concordava con i sigg.ri XXXXXX e XXXXXXXX, l'inizio delle operazioni peritali con il primo sopralluogo che si svolgeva in data XX/XX/XXXX presso i luoghi di causa alle ore 16:00, per l'accesso all'immobile.

In tale data, alla presenza del sig. XXXXXX è stata analizzata la documentazione catastale, urbanistica ed amministrativa in possesso dell'Esperto ed è stato visionato l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando tutti i rilievi metrici e fotografici del caso.

Nel contempo lo scrivente Esperto ha eseguito delle indagini conoscitive presso: il **Notaio dott. XXXXXXXXXXX di XXXX (XX)** ricevendo **Atto Notarile di compravendita dell'immobile** (vedi allegati "A"); **l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di XXXXXXX "Servizio di Pubblicità Immobiliare"** (vedi allegati "B"); **l'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di XXXXXXXXXXX"** (vedi allegati "C"); **all'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXX (XX)** (vedi allegati "D"); **Anagrafe del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)** (vedi allegato "E").



2) PROVENIENZA E DATI CATASTALI DEL BENE IMMOBILE

Il bene immobile oggetto della presente stima, indicato nell'Atto di pignoramento notificato in data XX/XX/XXXX e trascritto in data XX/XX/XXXXX, n. XXXXXX, Presentazione n. XXX, Registro Generale n. XXXXXXX, Registro Particolare n. XXXX, è costituito da: **Immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXX (XX), alla via XXXXXXXXXXXX s.n.c., censito in N.C.E.U.:**

- **Foglio XX, particella XX, subalterno XX, categoria XX, classe XX, consistenza XX vani, superficie catastale totale mq. XXX, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. XXX, rendita € XXXXX, sito in via XXXXXXXX s.n.c., piano XXXX.**

Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX, il sottoscritto chiedeva al dott. Notaio XXXX l'atto di Compravendita dei sigg.ri XXXXX e XXXXX. Da tale documentazione ricevuta in formato pdf via email è emerso quanto segue:

In data XX/XX/XXXX il dott. Notaio XXXXX di XXXX, redigeva atto di compravendita tra i sigg. XXXXXXXX e XXXXXXXX che vendevano la loro proprietà, sita nel Comune di XXXXXXXX (XX), alla via XXXXX 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. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX. Il bene veniva venduto



alla cifra di euro novantamila. L'atto veniva Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di XXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX sezione XX. L'atto veniva Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXX il XX/XX/XXXX ai nn. XXXX/XXXX (vedi allegati "A").

3) DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di XXXXXX (XX), riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune alla via XXXXX s.n.c.:

- Foglio XX, particella XXX, subalterno XX, categoria XX, classe XX, consistenza XX vani, superficie catastale totale mq. XX, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. XX, rendita € XXXX, sito in via Arcella s.n.c., piano XXXX.

Esso è di piena proprietà, per diritti pari a ½ della sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX e domiciliata a XXXXXXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXX n. XX; e per diritti pari ad ½ al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXX e domiciliato a XXXXXXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXX n. XX.



3.1) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Sulla riva sinistra del Sabato, in cima ad una collina nella media valle dell'omonimo fiume, sorge il Comune di XXXXXXXXXX (XX), da qui sorgono numerose sorgenti tra cui il Torrente XXXX, che in lingua osco-sannita significa impetuoso.

Il territorio del Comune di XXXXXXXXXX fu abitato dai Sanniti e in seguito dai Romani, che si stanziarono nell'attuale frazione di XXXXXXX. La fondazione ufficiale del centro abitato, però, avvenne intorno al VI secolo d.C. con l'arrivo in zona degli abitanti dell'allora *Abelinum* situata nell'attuale territorio di XXXXXXX, in fuga dopo la distruzione della loro cittadella.

La città di Montefredane viene menzionata per la prima volta nel XII secolo nel *Catalogus Baronum*, in quanto appartenente alla contea di XXXXX. Numerose famiglie nobiliari regnarono sul territorio di XXXXXXX, tra cui la famiglia De Tufo, la famiglia Capece, la famiglia Branvaccio, e in fine le note famiglie Orsini e Caracciolo, che ricostruirono rendendolo una dimora gentilizia. Il maniero venne eretto su uno sperone roccioso in epoca longobarda e venne posto a difesa del territorio circostante veniva fatto di solito nell'alto medioevo e collegato ad altri borghi fortificati circostanti. La roccaforte ebbe una notevole importanza in epoca medioevale, come parte di un sistema difensivo che comprendeva i castelli di XXXXXXX,



XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXX.

Altre nobili famiglie che ne furono proprietarie sono la famiglia Ferilli, la famiglia Gesualdo e la famiglia Ludovisi che tra il 1600 e il 1700 trasformarono ulteriormente il castello per adeguarlo al rango di dimora gentilizia.

L'edificio di culto che rappresenta il cardine della spiritualità del borgo è senza alcun ombra di dubbio la Chiesa di Santa Maria del Carmine. Le sue antiche origini sono testimoniate dal ritrovamento di un suo ingresso che sporgeva direttamente verso il castello, che poi venne successivamente abbandonato e chiuso. Restaurata nel 1700, venne unificata alla Collegiata di Santa Maria della Neve a seguito dei frequenti terremoti, lasciando intatto un piccolo ingresso laterale che ricordava l'indipendenza dei due fabbricati. Secondo la tradizione la chiesa custodiva una antichissima statua della Madonna Assunta, che poi venne fatta sostituire dai Caracciolo con una riproduzione più leggera per poterla trasportare nelle processioni. Risale allo stesso periodo anche la bella statua di San Nicola, che è anche il patrono della cittadina. Nella Collegiata si possono ammirare anche dei busti di San Giuseppe e Santa Lucia realizzati da abilissime maestranze locali e risalenti all'inizio del XVIII secolo.

Altri edifici religiosi che meritano di essere menzionati sono la Chiesa dell'Addolorata, che anticamente era una abbazia e inglobava in essa



l'attuale sede del Municipio, chiamata così per la presenza, fino agli anni '50 del XX secolo, di una confraternita denominata proprio dell'Addolorata. Per quanto riguarda gli edifici laici, una menzione speciale va al palazzo Baronale, che presenta un atrio dotato di impluvio con scalinate che conducono al ballatoio. I Portali sono tutti in pietra, mentre nel giardino interno è conservato ciò che resta di una neviera, un locale a forma circolare nel quale si comprimeva e conservava la neve, che si trasformava in ghiaccio e utilizzato a scopi terapeutici o venduto nella vicina XXXXXXXX. Il territorio dopo il sisma del 1980, si è arricchito di una zona di nuova espansione, con strade ampie circondate da villette. È stata realizzata anche una zona di espansione industriale con varie arterie. Tale zona industriale è posta alla base del borgo di XXXXXXXXX, a ridosso della valle. In una di queste strade di nuova espansione si trova il bene oggetto del procedimento. Il Comune di Montefredane è ben collegato con il capoluogo sia con i mezzi pubblici che con un intricato numero di strade anche a scorrimento veloce.

3.2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile oggetto della procedura è situato nel Comune di XXXXXXXX (XX), alla via XXXXXXX s.n.c., a pochi metri dalla cosiddetta zona industriale di XXXXXXXXX.

Nelle vicinanze si trovano diverse altre abitazioni ad uso civile, nonché attività commerciali industriali.



Il bene oggetto della presente procedura è un unico edificio scatolare dalla forma di un parallelepipedo, costruito grazie ai fondi stanziati con la legge speciale del post sisma n. 219-1981, con struttura portante in calcestruzzo armato.

La struttura è una unica, con una scala interna che conduce ai vari piani.

Al fabbricato si accede tramite un ingresso pedonale attraverso un giardinetto anteriore carrabile.

3.3) CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il Comune di XXXXXXXXXXX (XX) è emerso quanto segue.

Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX prot. n. XXXX, il sottoscritto XXXXXXXXXXXXXXXX chiedeva al Sig. Sindaco del XXXXXXXX (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 XXXXXXXXX, 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 XXXXX e XXXXX veniva danneggiato. Il geometra XXXXXXXXX veniva incaricato dal Tribunale di XXXXXXXX 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 XXXXXXX 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. XXXXXXXXX. Il progetto era provvisto di una relazione tecnica, planimetrie, piante, prospetti e sezioni.
- L'Ufficio del Genio Civile di XXXXXXX comunicava al Comune di XXXXXXXX (XX), con un documento datato XX/XX/XXXX deposito XXX protocollo n. XXX, l'avvenuta ricezione del progetto di ricostruzione delle sigg.re XXXXX e XXXX in località XXXXX.



- In data XX/XX/XXXX l'ing. Collaudatore XXXXXXXX rilasciava Certificato di Collaudo dichiarando la perfetta rispondenza alle norme antisismiche.
- In data XX/XX/XXXX il direttore dei lavori l'ing. XXXXXXXX, trasmetteva all'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXX (XX) il Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori.
- In data XX/XX/XXXX l'ing. XXXXXXXXXXXX consegnava all'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXX (XX), lo stato Finale delle ricostruzione del fabbricato, con relativa Relazione Tecnica, Stralci Planimetrici, Grafici dello Stato di Fatto, Riepilogo delle Superfici, Riepilogo dei Volumi (vedi allegato "D").

3.4) DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

Il fabbricato indipendente è uno scatolare rettangolare regolare a forma di un parallelepipedo allungato composto da un piano terra un primo e un secondo piano più la copertura. Il lato corto del fabbricato è situato sul fronte strada di via XXXXXXX. L'edificio ha un piccolo spazio antistante di circa mq. 45,60, utile come posto auto e il fabbricato stesso è arretrato rispetto il ciglio stradale di circa un metro.

Oltrepassato lo spazio antistante si accede alla costruzione tramite una porta d'ingresso non blindata. Ci si trova così in un piccolo ballatoio con le scale che hanno una superficie di mq. 3,50. Superato il ballatoio si entra nella



cucina/soggiorno di mq. 12,70 è dotata di una finestra; da tale ambiente si passa alla camera da letto di mq. 10,00 dotata di finestra. Adiacente alla camera da letto c'è il bagno di mq. 3,20.

Dal ballatoio al piano terra, tramite la scala si sale al primo piano, essa ha un ingombro di mq. 8,20. Si giunge in un disimpegno di mq. 3,00 dal quale si accede alla camera da letto di mq. 10,60 dotata di una porta-finestra. Adiacente a detta camera c'è un piccolo ambiente denominato spogliatoio di mq. 4,40 e in fine un bagno di mq. 3,60 con scaldabagno e finestra. Infine tramite la scala che ha un ingombro di mq. 4,70, si arriva al secondo piano. Superate le scale si giunge nel disimpegno di mq. 2,60; che conduce alla camera da letto¹ di mq. 13,00 dotata di una porta finestra che conduce ad un balcone di mq. 6,00. Dal disimpegno si accede anche alla seconda camera da letto di mq. 6,70. Infine sempre dal disimpegno si accede anche al bagno di mq. 2,80. Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa metri 3,00 (si veda a tal proposito i Grafici di Rilievo Allegato "G" e il Rilievo Fotografico Allegato "H").



UNITA' ABITATIVA SU TRE LIVELLI

Riepilogo delle superfici:

Letto (piano terra)	mq.	10,00
Cucina/Soggiorno (piano terra)	mq.	12,70
Scale (piano terra)	mq.	3,50
Wc (piano terra)	mq.	3,20
Letto (primo piano)	mq.	10,60
Wc (primo piano)	mq.	3,60
Spogliatoio (primo piano)	mq.	4,40
Ingombro scale (primo piano)	mq.	8,20
Disimpegno (primo piano)	mq.	3,00
Letto1 (secondo piano)	mq.	13,00
Letto (secondo piano)	mq.	6,70
Disimpegno (secondo piano)	mq.	2,60
Wc (secondo piano)	mq.	2,80
Ingombro scale (secondo piano)	mq.	4,70

Superficie Calpestabile	mq.	89,00
Sup. Balcone 6,00x0,25 (Coef. Rid.) =	mq.	1,50
Sup. Area Esterna 45,60x0,15 (Coef. Rid.) =	mq.	6,84

UNITA' ABITATIVA SU TRE LIVELLI

METRI QUADRATI TOTALI = Sup. Calpestabile + Sup. Balcone +

Sup. Area Esterna = mq. 89,00 + mq. 1,50 + mq. 6,84 = **mq. 97,34**



3.5) RIFINITURE INTERNE E IMPIANTI

Per quanto riguarda l'ingresso alla palazzina civile con accesso indipendente, ad essa si accede tramite una porta a due battenti in legno non blindata. Tutto l'edificio risulta con discrete rifiniture e risulta non occupata. Le porte interne sono tutte coordinate tra loro, in legno in tinta ciliegio. Le finestre, anch'esse coordinate tra loro sono in legno in tinta ciliegio con scudi esterni tipo veneziana. La parte esterna di tali infissi esterni risulta non in buone condizioni. La pavimentazione è omogenea in tutto lo stabile. La cucina presenta due pareti piastrellate fino ad un'altezza di circa 2 metri. I bagni presentano una pavimentazione coordinata e maiolicata, con pareti anch'esse piastrellate parzialmente. Nella zona notte del secondo piano è presente un balcone. Tutte le pareti si presentano in discrete condizioni intonacate e verniciate con color bianco. L'edificio, nel suo insieme, è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori, impianti igienico-sanitario, fognario ed elettrico. L'impianto igienico-sanitario, del tipo sottotraccia e collegato alla rete urbana, ha il relativo contatore posto a parete; quanto all'impianto fognario si evidenzia la presenza di una tubazione identificabile con la fognatura sia nei bagni dell'opificio che in quello dell'appartamento come anche della cucina, dove l'angolo cottura risulta collegato con la fogna pubblica. L'impianto elettrico, del tipo normale sottotraccia, ha la tensione pari a 220 V con quadro elettrico completo di



salvavita. Sono presenti vaste aree di pareti con muffa e licheni, sia lungo le scale, sia nei bagni, perché la casa risulta non abitata e quindi chiusa (vedi Rilievo Fotografico allegato “H”).

3.6) STATO CONSERVATIVO INTERNO ED ESTERNO

L’immobile, così come composto ed innanzi descritto, risulta in discrete condizioni. L’esterno del fabbricato presenta alcuni danni da infiltrazioni con la perdita d’intonaco nella parte esterna. L’interno presenta alcune macchie di umidità lungo le scale che conducono al primo e al secondo piano, così come anche nei bagni. Tali macchie sono dovute al fatto che l’edificio non è abitato, pertanto risultano chiuso l’aria non circola.

3.7) STATO DI POSSESSO ATTUALE E PROPRIETA’

Il bene oggetto della procedura è composto da una palazzina con ingresso indipendente, costituita da un piano terra, un primo e un secondo piano.

Esso è di piena proprietà, per diritti pari a ½ della sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX e domiciliata a XXXXXXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXXXXX n. XX; e per diritti pari ad ½ al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX e domiciliato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXX n. XX.



3.8) DIFFORMITA' URBAMISTICA

Dal raffronto tra il rilievo metrico dell'Intera Struttura eseguito dall'Esperto e gli allegati elaborati grafici di progetto, relativi L'Ufficio del Genio Civile di XXXXXXXX comunicati al Comune di XXXXXXXXXXX (XX), con un documento datato XX/XX/XXXX deposito XXXX protocollo n. XXXX, relativamente alla Concessione Edilizia in Variante per la ricostruzione ex novo rilasciata dal Comune di XXXXXXXXXXXXX (XX), si è riscontrato quanto segue:

L'immobile che compone il bene del presente giudizio risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi rispetto ai lavori di completamento dell'edificio.

3.9) DIFFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra l'elaborato grafico di Rilievo Grafico del bene immobile oggetto di pignoramento redatto dall'Esperto e le Planimetrie Catastali dallo scrivente reperite presso l'Agenzia del Territorio – “Ufficio Provinciale di XXXXXXXXXXXXXXX” (ex Catasto), si riscontra che:

La struttura risulta conforme alle piante presenti al catasto.

3.10) ALTRE INFORMAZIONI UTILI

In seguito alle indagini svolte in loco dallo scrivente Esperto, risulta che non c'è un Condominio.



3.11) VINCOLI ED ONERI

Dalle indagini effettuate dallo scrivente Esperto è emerso quanto segue.

Sull'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli.

In merito al fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di
XXXXXXXXXX (XX) al foglio XX, particella XX, subalterno XX, risultano:

1. Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXXX;
Registro Generale XXXXXXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX,
Repertorio XXXXX/XXXXX del XX/XX/XXXX, Atto per causa di
morte, accettazione tacita di eredità.
2. Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX;
Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX, Repertorio
XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX, Atto per causa di morte,
accettazione tacita di eredità.
3. Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX;
Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX,
Repertorio XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX, Atto per tra vivi,
compravendita.
4. Iscrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX; Registro
Generale XXXX, Pubblico Ufficiale XXXXXXXX, Repertorio
XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX, Ipoteca volontaria derivante da
concessione di garanzia di mutuo fondiario.



5. Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXXX;
Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro,
Repertorio XX/XXX del XX/XX/XXXX, Atto per causa di morte,
certificato di denuncia di successione.
6. Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX;
Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro,
Repertorio XX/XXX del XX/XX/XXXX, Atto per causa di morte,
certificato di denuncia di successione.
7. Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX;
Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale Tribunale di XXXXX,
Repertorio XXX del XX/XX/XXXX, Atto esecutivo o cautelare,
verbale di pignoramento immobili.
8. Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX;
Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale Tribunale di
XXXXXX XXXX, Repertorio XXXX del XX/XX/XXXX, Atto
esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

4) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Vista l'istanza presentata dallo scrivente presso il Comune di XXXXXXXX (XX), seguita da un incontro con il tecnico dell'Ufficio Urbanistico ed in particolare con il responsabile, si è giunti alla conclusione che non ci sono spese da sostenere per difformità Urbanistiche.



5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALI

Non ci sono Difformità Catastali pertanto non ci sono spese da sostenere.

6) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Di seguito si procede alla individuazione del criterio di stima più adatto.

6.1) CRITERIO E METODO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per effettuare la valutazione economica richiesta è quello del valore venale dei beni, cioè quello che il mercato stabilisce all'attualità per i beni in questione. A tal proposito sono state effettuate diverse ricerche per individuare i più probabili valori attribuiti ai beni immobili oggetto della disamina individuati in seguito ad incontri sia con compratori che con venditori. A tale scopo si è utilizzato il metodo sintetico comparativo mediante il quale, tenendo presente quanto detto in precedenza, si è proceduto ad eseguire indagini di mercato per immobili con caratteristiche simili a quello di che trattasi per conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dei beni immobili da stimare. Le variabili che concorrono nella determinazione del più probabile valore venale di un bene riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, la sussistenza di eventuali vincoli o



servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici **ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta (situazione al momento piuttosto statica)**. Nel particolare fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani, della consistenza dell'immobile, mentre fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, le utenze. L'unità di consistenza considerata per gli immobili da esaminare **è il metro quadrato**.

6.2) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

In considerazione di quanto sino ad ora esposto nella presente Relazione Tecnica, con particolare riguardo alla descrizione del bene immobile oggetto di pignoramento, si evidenzia che lo stesso ha caratteristiche tali da non poter essere suddiviso attualmente in lotti di vendita.

Da ciò ne deriva che **l'unico Lotto di vendita** è così definito:

Immobile sito nel Comune di XXXXXXXX (XX), alla via XXXX s.n.c., censito in N.C.E.U. al Foglio XX, particella XX, subalterno XX,



categoria XX, classe XX, consistenza XX vani, superficie catastale totale mq. XXX, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. XXX, rendita € XXXXX, sito in via XXXXX s.n.c., piano XXXX.

L'edificio precedentemente descritto e non occupato, ha una superficie utile calpestabile totale di circa **mq. 97,34**, con una altezza interna di circa **metri 3,00**, compreso il balcone e spazio anteriore, il tutto ridimensionato tramite i coefficienti riduttivi.

Procediamo ora alla indicazione dei prezzi di mercato nonché alla valutazione del bene immobile pignorato secondo le modalità innanzi riportate.

Per la tipologia Abitazioni Civili, del Comune di XXXXXXXX (XX) nella Fascia/Zona: Suburbana/FRAZIONE XXXXX E ZONA XXXXXXXXXXXXXXX; Codice di zona: XX; Microzona catastale n.: XX; il prezzo medio di mercato rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° Semestre 2021 nonché dalle quotazioni del mercato immobiliare locale, per uno Stato conservativo Normale, oscilla da un minimo di € 520,00/mq. ad un massimo di € 630,00/mq. .

Mentre per uno Stato conservativo Ottimo, oscilla da un minimo di € 630,00/mq. ad un massimo di € 720,00/mq.

Pertanto il valore medio di partenza ci è dato dalla media aritmetica dei quattro valori su riportati:



VALORE MEDIO = (€ 520,00/mq. + € 630,00/mq. + € 630,00/mq. + € 720,00/mq.): 4 = € 625,00/mq.

Da quanto sopra esposto possiamo prendere in considerazione un VALORE MEDIO TOTALE APPARTAMENTO pari a: € 625,00/mq.

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

6.3) COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”. Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori “normali” tutta una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione. I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Compito dell’estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente



attribuibile al bene da stimare. Attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone, nel bene e nel male, il valore intrinseco ed estrinseco. Un lavoro "certosino" capace di indicare per ogni singolo coefficiente di differenziazione il grado di incidenza e di conseguenza il grado di autonomia individuale del dato in esame. Un'apposita tabella indica, con precisione, la tipologia di stima interessata all'applicazione del coefficiente di differenziazione in esame. L'analisi, oltre che sulla tipologia di bene, si sviluppa anche in ragione della collocazione territoriale del bene. I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di una unità immobiliare sono rappresentate da quanto segue:

- 1) **Stato Conservativo Interno:** (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10)
- 2) **Stato Conservativo Esterno:** (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10)
- 3) **Caratteristica della Zona Circostante** come centralità, servizi, viabilità, trasporti, etc.: (zona centrale 1,10 – zona semicentrale 1,00 – zona periferica 0,90 – zona agricola 0,80)

4) **Dimensione Alloggio:**

Sotto i mq. 45,00	1,15
Tra i mq. 46,00 e i mq. 60,00	1,10
Tra i mq. 61,00 e i mq. 80,00	1,05
Tra i mq. 81,00 e i mq. 120,00	1,00
Tra i mq. 121,00 e i mq. 150,00	0,90
Tra i mq. 151,00 e i mq. 180,00	0,85
Oltre i mq. 181,00	0,80



- 5) **Qualità delle Finiture:** (non presenti/pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10)
- 6) **Dotazione Impiantistica:** (non presente/scadente 0,90 – normale 1,00 – ottimo 1,10)
- 7) **Caratteristiche Posizionali e Qualitative nel Complesso** come livello del piano, affaccio, panoramicità, luminosità, salubrità, etc.: (pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10)

8) **Età del Fabbricato:**

Fino a 5 anni	1,00
Da 6 anni a 10 anni	0,95
Da 11 anni a 25 anni	0,90
Da 26 anni a 50 anni	0,85
Oltre i 51 anni	0,80

- 9) **Modalità Costruttiva:** (in muratura 1,00 – in c.a. e/o acciaio 1,05)
- 10) **Stato Locativo:** (libero 1,00 – occupato 0,90 – vincoli ed oneri 0,80)
- 11) **Conformità Urbanistica:** (conforme 1,00 – non conforme 0,90)
- 12) **Conformità Catastale:** (conforme 1,00 – non conforme 0,90)

VILLA A SCHIERA UNIFAMILIARE

Prezzo Medio Base €/mq.	Sup. tot. mq.	Coefficienti											
		1 Scaden te	2 Scadent e	3 Zona Periferic a	4 Tra gli 81 mq. e i 120 mq.	5 Scadent i	6 Normal e	7 Buone	8 Da 26an ni a 50 anni	9 In c.a.	10 Libero	11 Conforme	12 Conforme
62500 €	97,34 mq.	0,95	0,95	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	0,85	1,05	1,00	1,00	1,00

Σ Coefficienti per l'Appartamento =

$$(0,95+0,95+0,90+1,00+0,95+1,00+1,00+0,85+1,05+1,00+1,00+1,00) : 12 = 11,65:12=0,97$$



6.4) STIMA TOTALE DEL BENE

Si procede ora alla stima del bene tramite i coefficienti moltiplicatori:

VILLA A SCHIERA UNIFAMILIARE

Stima Appartamento = Σ Coef. X Prezzo Base €/mq. X mq. Totali =

0,97 X 625,00 €/mq. X 97,34 mq.

Stima Appartamento Piccolo = € 59.012,375



CONCLUSIONI

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, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta pari ad **€ 59.012,375** (Euro cinquantanovemilazerododici/375).

N.B.

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

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

XXXXXX, li XX/XX/XXXX

L'ESPERTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

