



**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**Giudice dell'esecuzione Dott. Patrizia Grasso**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO**

**Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n. XXXXXXXX del R.G.  
promossa da**

**XXXXXXXX XXXXXXXX in sostituzione di XXXXXXXX XXXXXXXX**

**OZIM S.R.L. SOCIETA' TRA AVVOCATI" con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 20  
T. +39 0272080153 F. +39 028690545  
avv. ROBERTO CALABRESI e/o avv. ELISA GABOARDI PEC: rcalabresi@pec.slgc.it e/o  
[elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it)  
- NDG 2280739**

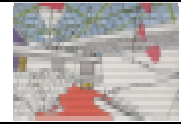
**contro**

**XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX (AV) il XXXXXXXX Codice fiscale  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Residente In XXXXXXXX XXXXXXXX (AV) XXXXXXXX al  
XXXXXXXXXX XXXXXXXX;**

**XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX XXXXXXXX (AV) il XXXXXXXX Codice fiscale  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Residente In XXXXXXXX XXXXXXXX (AV) 83025 al XXXXXXXX  
XXXXXXXXXX**

**Custode: AVV. MARIA FORINO**

Professionista Incaricato  
**Geom. Alessandro MARANO**



•

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>pag.</u></b>
INDICE	pag. .... 2
ELENCO ALLEGATI.....	3
§ 1. Incarico.....	4
§ 1.1 L'attività espletata per la redazione della relazione di stima.....	4
§ 2. Accertamenti effettuati.....	5
§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima – Lotto unico A.....	6
§ 3.1 – Gravami.....	6
§ 4. Descrizione dei beni.....	7
Caratteristiche strutturali/costruttive.....	8
Stato d'uso.....	9
Titoli di proprietà del bene.....	10
Confini.....	10
Possesso.....	10
§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti.....	10
§ 4.2 Regolarità Catastale dei beni.....	11
§ 7. La valorizzazione dei beni.....	12
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	14
§ 8 Conclusioni.....	14





### **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1. Verbali Di Sopralluogo E Misurazioni
- Allegato 2. Rilievo Fotografico
- Allegato 3. Inquadramento Territoriale
- Allegato 4. Visure E Schede Catastali
- Allegato 5. Ispezione Ipotecaria
- Allegato 6. Certificazioni Di Stato Civile, Dell'ufficio Anagrafe Del Comune Di XXXXXXXXX
- Allegato 7. Documentazione Urbanistica Rilasciata Dal Comune Di XXXXXXXXX
- Allegato 8. Riepilogo Superfici E Stima Dell'immobile Pignorato
- Allegato 9. Comunicazioni Alle Parti
- Allegato 10. Scheda Sintetica
- Allegato 11. Relazione Di Stima Oscurata
- Allegato 12. Scheda Sintetica Oscurata



## **§ 1. Incarico**

Il nominato CTU Geom. Alessandro Marano, con studio in Montella alla Via Dietro Corte n°13, iscritto all'Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2351, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione veniva incaricato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del 5 febbraio 2025 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

Con provvedimento contestuale, veniva nominato custode giudiziario l'avv. Maria Forino che successivamente accettava l'incarico.

### **§ 1.1 L'attività espletata per la redazione della relazione di stima**

Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione del 3 febbraio 2025, ed i documenti in atti, il consulente ha, preliminarmente provveduto all'aggiornamento di tutti i dati, acquisendo le necessarie nuove documentazioni.

- In data 6 febbraio 2025, si è proceduto a richiedere, a mezzo pec, le necessarie certificazioni presso l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di XXXXXXXX;
- In data 6 febbraio 2025, si è proceduto a richiedere, a mezzo pec, le necessarie certificazioni, con formale richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX, per ottenere la documentazione inerente la Destinazione Urbanistica e i Titoli Edilizi Abilitativi dei beni facenti parte del compendio immobiliare staggito, così come indicati ai punti 1.b e 2.F-G-H-I-J-K-L del verbale di giuramento/conferimento dell'incarico all'Esperto;
- In data 12 febbraio 2025, l'esperto estimatore ha depositato telematicamente tramite p.s.t. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il "modello per il controllo sulla prima documentazione", opportunamente compilato;
- In data 7 aprile 2025, a mezzo del servizio telematico Sister dell'Agenzia Delle Entrate, si sono acquisiti i dati e le planimetrie catastali aggiornati relativi al compendio;
- In data 7 aprile 2025, alla continua presenza del Custode Nominato, Avv. Maria Forino, si è proceduto ad un sopralluogo presso gli immobili staggiti, avendo garantito l'accesso allo stesso per la presenza della parte esecutata, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, coniuge della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, che è stato regoalmente identificato nel verbale di sopralluogo stesso. Durante tale accesso si è prodotta una estesa e dettagliata perizia fotografica, e contestualmente si è provveduto alla verifica, con misurazioni e verifiche, dell'immobile, rispetto alle schede catastali e al suo stato dal punto di vista urbanistico;



- Dal servizio telematico Sister dell'Agencia Delle Entrate, Conservatoria Dei Registri Immobiliari, in data XXXXXXXX, si è effettuata, per la verifica necessaria, la ricerca e l'aggiornamento delle varie trascrizioni, a favore e contro, esistenti all'attualità sull'immobile;

-

## **§ 2. Accertamenti effettuati**

Dalle operazioni peritali eseguite, tutte pedissequa alla corretta individuazione dei beni pignorati, alla verifica della loro corrispondenza e dello stato dei luoghi visionati nel corso del sopralluogo, confrontati con le risultanze del pignoramento stesso.

Con l'accesso presso l'immobile staggito, si è presa visione dei luoghi, verificandone lo stato conservativo/manutentivo, la vetusta, l'integrità strutturale e funzionale, la tipologia costruttiva, e la presenza delle dotazioni tecnologiche (impianti elettrici, termici, idrici ecc.), documentando il tutto in un'estesa perizia fotografica.

Presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Avellino, si effettuava nuova ispezione ipotecaria al fine di verificare eventuali ulteriori trascrizioni o di altre formalità gravanti sui beni, raffrontandone le risultanze con la certificazione Ipotecaria allegata al pignoramento stesso.

Presso l'Agencia del Territorio, sono stati effettuati attraverso il portale telematico SISTER, richieste di

- Estratto di foglio di mappa;
- Elaborato planimetrico con tutte le unità appartenenti all'intervento;
- Planimetria catastale di entrambi i beni pignorati;
- Visure catastali degli immobili.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di XXXXXXXX per verificare la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e la documentazione tecnica ricevuta.

La documentazione sopra descritta, unitamente a quella versata in atti, identifica il bene immobile pignorato.

**§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima – Lotto unico A**

I beni sono siti in XXXXXXXXX, alla via XXXXXXXXX XXXXXXXXX n.126 e si compongono di un'unica unità immobiliare, destinata a civile abitazione, unità sita al piano primo, con pertinenziale autorimessa al piano sottostrada, scala A, di un fabbricato condominiale in cui sono presenti altre varie abitazioni.

Il compendio immobiliare, ricade nel centro urbano del comune di XXXXXXXXX in via XXXXXXXXX XXXXXXXXX n.126.

All'abitazione si accede dalla porta frontale della cassa scala condominiale, scala a due rampe che serve tutti i piani del condominio.

L'abitazione, con altezza interna di metri 2,80, è composta da due camere da letto, una cucina, un soggiorno pranzo e due bagni, il tutto disimpegnato da un piccolo corridoio.

L'autorimessa con accesso dalla corsia coperta condominiale si compone di un unico vano, avente un'ampia porta-basculante carraia. Il vano è illuminato da due finestre poste in alto sulla parete opposta a quella di ingresso.

Il compendio è censito in catasto al foglio22 particella 144 sub 7 e 19, situato al piano primo l'abitazione ed al piano S1 (sottostrada) l'autorimessa di un più ampio fabbricato.

I dati con cui l'immobile risulta censito presso al banca dati dell'Agenzia del Territorio di Avellino, sono:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXXX - XXXXXXXXX XXXXXXXXX n.126- piano primo -	xxx	xxx	xx	A/02	02	5,5 vani	€ 369,27	A
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX n.126- piano S1 -	xxx	xxx	xx	C/6	02	65mq	€ 124,21	A

Il bene pignorato è riassumibile in un unico lotto funzionale/commerciale per la vendita, in seguito meglio descritto, e non è divisibile in più lotti.

**§ 3.1 – Gravami**

Dalle verifiche effettuate sul portale telematico dell'Agenzia Delle Entrate, Conservatoria Dei Registri Immobiliari, le varie trascrizioni, a favore e contro, esistenti sull'immobile, sono quelle riportate nell'elenco che segue:

1.	TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/1991 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale ANSALONE FULVIO Repertorio xxxx del XXXXXXXXX ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
2.	ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2007 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale BARBARITO GIULIA Repertorio xxxx/xxxx del XXXXXXXXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



	Immobili siti in XXXXXXXX INFERIORE(AV) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
3.	ISCRIZIONE CONTRO del XXXXXXXX - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A. Repertorio xxxx/xxxx del XXXXXXXX IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in XXXXXXXX INFERIORE(AV) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico
4.	TRASCRIZIONE CONTRO del XXXXXXXX - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio xxxx del XXXXXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in XXXXXXXX(AV) Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità esistenti, anche dalla verifica effettuata dallo scrivente risultano essere le stesse presenti alla data di trascrizioni del pignoramento immobiliare da parte del creditore precedente, dalla stessa verifica sull'immobile non sono risultati ulteriori gravami o trascrizioni, dalla data del pignoramento ad oggi.

#### **§ 4. Descrizione dei beni**



Il bene oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un appartamento per civile abitazione, e ricade in un più ampio fabbricato, in cui vi sono altre unità di terze ditte proprietarie.

L'immobile è geograficamente posizionato nel centro urbano del comune di XXXXXXXX, in ottima posizione rispetto all'agglomerato urbano stesso, sviluppa su parte del primo piano del fabbricato condominiale in cui ricade, ed è composto da due camere, una cucina, un

soggiorno/pranzo e due bagni, oltre ad un balcone di pertinenza. Di pertinenza della stessa abitazione vi è un'autorimessa al piano sS1-sottostrada. Le superfici di tale complesso immobiliare si possono così riassumere:

**Abitazione e accessori** **mq 96,79**

**Balconi** **mq 20,30**

**Autorimessa** **mq 66,79**



Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

<b>SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE</b>					
APPARTAMENTO ALLA VIA XXXXXXXX XXXXXXXX					
FOGLIO xx P.LLA xxx SUB xx					
<b>FABBRICATO</b>					
<b>PIANO PRIMO SUB 7</b>	<b>SUA</b>	<b>SNR</b>	<b>BALCONI</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Manutenzione</b>
Ingresso	11,30			Intercluso	Scarso
Cucina	12,38			Sud	Scarso
Stanza	21,05			Sud	Scarso
W.c.	4,27			Sud	Scarso
Stanza	14,78			Sud	Scarso
Disimpegno	5,12			Intercluso	Scarso
W.c.	6,41			Sud	Scarso
Stanza	21,48			Sud	Scarso
Balcone			20,30	Sud	Scarso
<b>PIANO INTERRATO SUB 19</b>					
Autorimessa		66,79		Nord	Scarso
<b>SOMMANO</b>	<b>96,79</b>	<b>66,79</b>	<b>20,30</b>		
	mq	Rid. Perc. %		€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	96,79	100		€ 900,00	€ 87 111,00
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	66,79	40		€ 540,00	€ 36 066,60
TERRAZZI E BALCONI	20,30	67		€ 297,00	€ 6 029,10
<b>VALORE TOTALE FABBRICATO</b>					<b>€ 129 206,70</b>

### Caratteristiche strutturali/costruttive

Le strutture portanti del fabbricato sono del tipo in cemento armato, travi e pilastri, mentre le tamponature sono in laterizi.

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento.

Le tramezzature interne sono realizzate con forati in laterizi, dello spessore di cm10.

Tutti gli ambienti interni del fabbricato intonacati con intonaci del tipo per civile abitazione, con finitura bianca.

Le pavimentazioni dei vani, sono piastrelle, il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I prospetti sono intonacati, con intonaco civile per esterni.

Tutti i vani componenti la struttura hanno illuminazione, areazione e affaccio diretto sulle strade e spazi pubblici circostanti.

La porta di ingresso è un portoncino blindato ad una anta.

All'ingresso a piano terra alla scala condominiale vi è un portoncino a doghe di alluminio e vetro.



Le invetriate esterne sono realizzate in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in PVC.

Tutti gli impianti dell'immobile, elettrico, idrico, sono del tipo civile, consoni alla destinazione d'uso dell'abitazione.

E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

A quanto si è potuto appurare nel corso delle operazioni peritali, gli scarichi fognari sono convogliati alla rete fognaria cittadina.

Il fabbricato è individuabile sull'allegata planimetria.

---

### *Stato d'uso*

---



L'immobile attualmente occupato, si presenta in uno scadente stato manutentivo, ed in mediocre stato di vetustà, il tutto derivante dalla non recente edificazione dell'intero fabbricato condominiale, e dalla carenza di manutenzione delle parti condominiali dell'intero complesso. Si è altresì accertata la pessima/scadente isolamento termica dell'involucro dell'immobile, della poca efficienza termica degli infissi fattori che hanno generato

estesi fenomeni di condense e muffe all'interno dei vani componenti l'abitazione staggita.

Sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento/ripristino delle facciate condominiali. La stuccatura e la pitturazione interna delle pareti dell'abitazione, compreso i soffitti dei vari vani.

I pavimenti dell'abitazione si presentano divelti in più punti, e nel corridoio risultano mancanti alcune piastrelle.



Si evidenziano altresì una serie di lesioni a tutti i soffitti dei singoli vani, che corrono per tutta la lunghezza dei travetti componenti il solaio stesso.

Anche nell'autorimessa si sono riscontrati estesi eventi di carbonatazione dei ferri dei pilastri al livello dell'intersezione con il pavimento.



---

***Titoli di proprietà del bene***

---

Il bene è pervenuto agli esecutati signori XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX  
il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a  
XXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione legale, in  
forza dell'atto di compravendita

rogito notaio Fulvio Ansalone di Baronissi in data XXXXXXXX numero XXXXX di repertorio,  
trascritto ad Avellino il XXXXXXXX ai numeri XXXXXXXX, con il quale acquistavano dalla  
società XXXXXXXX XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX.

---

***Confini***

---

Il compendio staggito, confina rispettivamente con:

- Ovest con altra abitazione, sub X particella XXX in ditta XXXXXXXX e la cassa scala condominiale;
- Nord con area condominiale sub X particella XXX;
- Sud con sub X particella XXX;
- Est con altra abitazione, sub X particella XXX, in ditta XXXXXXXX e la cassa scala condominiale.

---

***Possesso***

---

L'immobile allo stato è occupato ed utilizzato dalla parte esecutata.

**§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti**

Dopo l'acquisizione della documentazione urbanistica riguardante il fabbricato, presso il comune di XXXXXXXX, (*Allegato n.7, documentazione rilasciata dal Comune di XXXXXXXX*) si è proceduto alla verifica della conformità ai titoli urbanistici del fabbricato.

Per il compendio immobiliare risulta agli atti del comune una concessione edilizia n.ro XXXX del XXXXXXXX, una successiva concessione edilizia in variante n.ro XXXX del XXXXXXXX, dall'esame si è accertata la conformità urbanistica del compendio pignorato.



Nella documentazione urbanistica inerente il fabbricato non è presente il certificato di collaudo

statico, che tuttavia è stato fornito dall'amministratore pro-tempore del condominio al nominato custode avv. Maria Forino.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di XXXXXXXXX si è accertata l'assenza della Certificazione di Agibilità del compendio pignorato.



Lo strumento urbanistico in vigore nel fabbricato ricade precisamente

**Zona BR completamente saturata.**

Riguarda aree la cui consistenza edilizia non consente nuove edificazioni ma solo sostituzioni edilizie di cubature esistenti, ristrutturazioni edilizie o urbanistiche, piccoli interventi per adeguare gli impianti tecnologici o adeguare i servizi igienici.

Tale norma vale per gli edifici che raggiungono l'altezza di due

piani o comunque l'altezza assoluta di mt.7,50. Per le zone Br già soggette a Piano di recupero valgono le norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Sono consentiti modesti interventi di ricomposizione edilizia da precisare in sede di revisione dello strumento attuativo, allo scopo di consolidare la permanenza residenziale adeguandola agli standards abitativi.

Dagli accertamenti effettuati dal CTU, in fase di sopralluogo e dall'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di XXXXXXXXX, è emerso che l'immobile è a quanto assentito con gli stessi titoli urbanistici.

**§ 4.2 Regolarità Catastale dei beni**



Dopo l'acquisizione della documentazione catastale, planimetrie aggiornate ed elaborato planimetrico, si verificata la regolarità catastale del cespite staggito, salvo che per delle piccolissime modifiche rientranti comunque nei limiti della conformità castale.

### **§ 7. La valorizzazione dei beni**

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa dell'instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e quindi discutibile, dare una stima compiuta nel caso di specie risulta essere un'operazione ancor più complessa.

Tale giudizio deve essere formulato anche in considerazione di tutti i fattori che possano influire sul valore del bene allo scopo di presentare degli scarti contenuti entro limiti accettabili.

Così come dettato dell'estimo civile per stabilire il valore di un bene occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato, valore di capitalizzazione, valore di costo, valore di trasformazione, valore di demolizione e valore complementare.

Il sistema più semplice e pratico ed abbastanza aderente alla realtà è il valore di mercato determinato nella zona di ubicazione del bene in base alla "legge di mercato" della domanda e dell'offerta, in maniera tale da effettuare la determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al cosiddetto "metodo comparativo" che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità per il successivo confronto con quelli oggetto di valutazione. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene: partendo dal prezzo pieno dell'immobile, quello cioè relativo all'immobile in "condizioni normali" individuabile per analogia dall'analisi del mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo dell'immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari dell'immobile che motivo di maggiore o minore collocabilità nel mercato.

Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare, è parzialmente utilizzabile per l'immobile nel centro urbano, mentre data la mancanza di dati relativi a fabbricati simili, considerata posizione geografica, le tipologie di costruzioni ecc., non può tale metodo essere considerato in modo attendibile.

In questo caso, sulla base delle considerazioni fatte e della personale esperienza dello scrivente, i metodi e le valutazioni che si andranno ad applicare per ricavare il valore di mercato degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ✓ per i fabbricati siti nella zona urbana del Comune di XXXXXXXX, confrontare compravendite recenti nella zona aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e



comparando il valore anche con tabelle di enti pubblici, per poi determinare il valore del fabbricato e delle sue pertinenze; per l'immobile, si prende come base di calcolo il costo di mercato medio, tra il massimo ed il minimo esistente per la zona urbanistica in cui l'immobile ricade, e si applica tale prezzo medio di mercato che nel caso di specie è il risultato tra la media di Euro/mq 800,00 ed Euro 1'000,00, da cui si ottiene un prezzo medio di 900,00 Euro/mq,

- ✓ per le pertinenze dirette, e si applica tale prezzo per le superfici utili abitabili, e con i dovuti fattori di riduzione alle superfici delle pertinenze (*pari ad una riduzione del 60%*) e dei balconi (*un coefficiente riduttivo del 70%*), coefficienti dettati dalle varie leggi urbanistiche, non da ultima la Legge 219/81 e s. m. ed i., che regola l'erogazione dei contributi per i fabbricati danneggiati dal sisma del 23/11/1980, inoltre il detto prezzo tiene in considerazione la quota di contributo per metro quadro di immobile erogata dal Comune di XXXXXXXXX per la ricostruzione post sisma dello stesso.

A tali calcolati valori si aggiungono e si detraggono i seguenti fattori in base alle varie tipologie di costruzioni in esame, che vengono richiamate nella tabella sottostante:

<b>Fattori positivi:</b>
Descrizione
Posizione geografica immobile
Grado di finitura e vetustà
Ottima Zona Urbanistica per connessine all'attività stessa
<b>Fattori di deprezzamento:</b>
Immobile privo di autorimesse o locali cantine
Grado di conservazione mediocre
Medio basso stato manutentivo
Immobile in condominio con altre abitazioni

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, tenuto conto del mercato per immobili, simili il valore di mercato congruo al metro quadrato, tale valore unitario parametrico, applicato alle superfici dell'immobile, si ottiene il valore di mercato dello stesso, così come si riporta nella tabella allegata (*Vedi Allegato n. 9, tabelle di calcolo dei valori*).

Per determinare il Valore del fabbricato, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- ❖ destinazione urbanistica;
- ❖ posizione geografica;
- ❖ stato in cui si trovava al momento del sopralluogo;
- ❖ confronto dei valori di mercato correnti con le Tabelle Regionali dei Valori Fondiari Medi.

***Determinazione del valore degli immobili pignorati***

Dal valore lordo dei beni, distinto per l'unico lotto, dal quale valore non vi è la necessità di detrarre i costi presunti (varie attività tecniche, lavori strutturali ecc., sanatorie ecc., regolarizzazione catastale).

Lotto1												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore unitario €/mq	Valore
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXXX n.126- piano primo -	XXXX	XXX	XX	A/02	02	5,5 vani	€ 369,27	A	€ 900/00	<b>93 140,10 €</b>
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXXX n.126- piano S1 -	XXXX	XXX	XX	C/6	02	65mq	€ 124,21	A	€ 540/00	<b>€ 36 066,60</b>
<b>TOTALE LOTTO</b>												<b>€ 129 206,70</b>

Sulla scorta dei conteggi, delle valutazioni e dei rilievi svolti, e considerato che non vi sono da affrontare ulteriori spese, il valore degli immobili pignorati è di **€ 129 206,70 (Euro centoventinovemila duecentosei/70)**.

**§ 8 Conclusioni**

Sulla scorta dei conteggi, il valore netto degli immobili pignorati è di € di **€ 129 206,70 (Euro centoventinovemila duecentosei/70)**, in cifra tonda **€ 129'000,00 (Euro centoventinovemila /00)**

Il sottoscritto consulente, certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Montella 9 maggio 2025

Il C.T.U. Estimatore  
Geom. Alessandro MARANO