
TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE CIVILE

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

Il.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

G.Es. dott.ssa Michela Palladino

Procedimento

R.g. ES 45/21

Creditore procedente

XXXXXXXXXXXXXX

Esecutati :

XXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Stima dei beni pignorati -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.

ing. XXXXXXXXXXXXXXX

INDICE

CAPITOLO 1 CARATTERISTICHE GENERALI

- 1.1 Premessa
- 1.2 Affidamento incarico professionale
- 1.3 Quesito posto all'esperto dal G.ES.
- 1.4 Operazioni effettuate per il corretto svolgimento dell'incarico
- 1.5 Svolgimento delle operazioni peritali

CAPITOLO 2 DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

- 2.1 Inquadramento territoriale, individuazione dei beni
- 2.2 Inquadramento urbanistico
- 2.3 Localizzazione degli immobili oggetto di pignoramento
- 2.4 Identificazione degli immobili oggetto di pignoramento
- 2.5 Provenienza dei beni e formalità pregiudizievoli

CAPITOLO 3 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

- 3.1 Descrizione dei beni oggetto di stima
- 3.2 Formazione e valutazione dei lotti
- 3.3 Stima dei lotti oggetto di pignoramento - Criteri

CAPITOLO 4 GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

- 4.1 Analisi del mercato immobiliare
- 4.2 Conclusioni

CAPITOLO 1 CARATTERISTICHE GENERALI

1.1 Premessa

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c, il G.Es., la dottoressa XXXX, nominava il sottoscritto Ingegnere XXXX, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di XXXX al n° XXXX ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di XXXX al n° XXXX, con Studio Tecnico in XXXX (XXXX) alla via XXXX n° XXXX, quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura n° 45/2021 di R.G. Es, promossa da

Creditore procedente XXXX - via XXXX XXXX, XXXX, XXXX (XXXX) XXXX, rappresentata e difesa unitamente e disgiuntamente dagli Avvocati XXXX, CF XXXX, pec XXXX e Avv. Maria XXXX, CF XXXX, pec XXXX - via XXXX, XXXX - XXXX

CONTRO

Debitore esecutato XXXX - XXXX, via XXXX XXXX, XXXX (XXXX) - C.F. XXXX

1.2 Affidamento incarico professionale

In data XXXX XXXX XXXX innanzi al G.Es dottoressa XXXX XXXX, mi veniva conferito l'incarico di consulente tecnico d'ufficio, per l'esecuzione immobiliare n° 45/21, con la sottoscrizione del giuramento di rito, l'acquisizione del quesito posto e dei relativi fascicoli di parte, depositati presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ed acquisiti dallo scrivente mediante il portale telematico.

1.3 Quesito posto all'esperto dal G.ES.

Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c, la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi, debitamente approvati, dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [.....];
- all'identificazione catastale dell' immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati, specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata [.....];
- alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto [.....]; alla valutazione complessiva dei beni e/o singolo bene facente parte del lotto individuato, indicato esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati [.....];

1.4 Operazioni effettuate per il corretto svolgimento dell'incarico

- ✓ XXXX XXXX XXXX sottoscrizione del verbale di giuramento;
- ✓ XXXX XXXX XXXX lo scrivente C.T.U. si recava sui luoghi oggetto di causa in uno al Custode Giudiziario Dott. XXXX XXXX e con l'ausilio dei Carabinieri della stazione di XXXX XXXX (cfr allegato **VERB1**);
- ✓ XXXX XXXX XXXX istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. del comune di XXXX XXXX **COM1**);
- ✓ XXXX XXXX richiesta di certificato di destinazione urbanistica presso U.T.C. del comune di XXXX XXXX **COM2**);

1.5 Svolgimento delle operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U., ing. XXXX XXXX, stabiliva congiuntamente al C.G. Dott. XXXX XXXX e in uno alla Forza dei Carabinieri della stazione di XXXX XXXX, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno XXXX XXXX alle ore XXXX, fissando come luogo di incontro, il luogo di causa nel comune di XXXX XXXX (XXXX, in via XXXX XXXX snc).

Il giorno XXXX XXXX, sul luogo di incontro stabilito, per l'inizio delle operazioni peritali, è intervenuto il custode giudiziario Dott. XXXX XXXX oltre alle forze dei Carabinieri della stazione di XXXX XXXX, per cui si procedeva all'inizio delle operazioni peritali.

Le stesse proseguivano anche il XXXX XXXX in presenza dello scrivente Consulente, del Custode Giudiziario e del signor XXXX XXXX, delegato dal signor XXXX XXXX (cfr allegato **VERB1**). Dopo aver dato lettura del mandato assegnatogli, l'esperto, effettuava un'attenta ispezione dei luoghi oggetto di causa, procedendo sia ad un rilievo metrico, sia fotografico (al fine di poterne documentare lo stato di fatto inteso come manutentivo e conservativo) dei luoghi oggetto di causa, verificando la conformità delle planimetrie reperite presso l'agenzia del territorio di XXXX ed il Comune di XXXX XXXX (XXXX).

CAPITOLO 2 DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

2.1 Inquadramento territoriale, individuazione dei beni

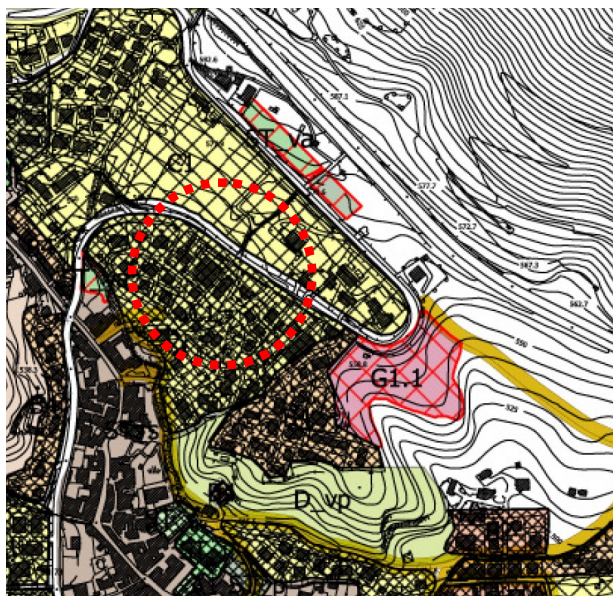
Il comune di XXXX XXXX sorge nell'area del Parco del XXXX, di XXXX abitanti, situato a 5 XXXX metri sul livello del mare e a XXXX km da XXXX. L'identificazione dei beni è avvenuta sulla base dei titoli di proprietà e dell'indagine ipocatastale condotta. I cespiti, censiti al N.C.E.U. Fabbricati del Comune di XXXX XXXX sono riportati nella **TAB1** e risultano di proprietà della società "XXXX XXXX", C.F. XXXX, ad essa pervenuti, per compravendita in Notaio XXXX XXXX di Avelino in data XXXX rep. n. XXXX trascritto il XXXX ai nn. XXXX.

Immobile	foglio	part.lla	sub	categoria	consistenza
					m ²
1	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
2	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
3	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
4	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
5	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
6	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
7	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX

2.2 Inquadramento urbanistico

Dalla consultazione degli elaborati grafici dell'attuale strumento urbanistico, si evince che:

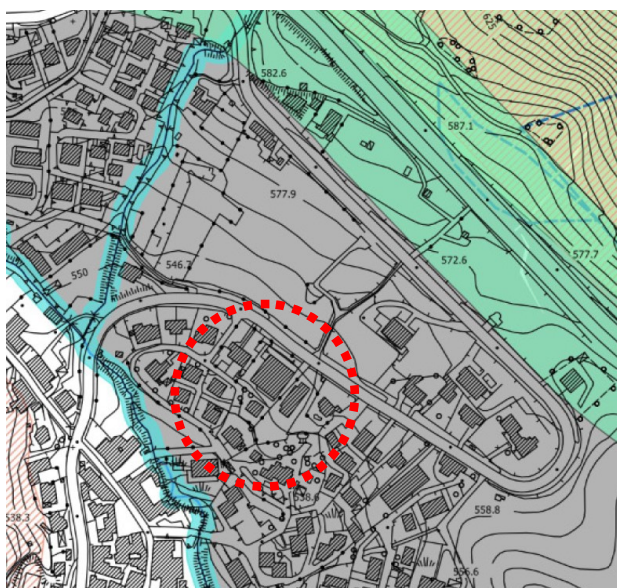
- ✓ gli immobili individuati catastalmente al foglio XXXX p.lla XXXX siti ai piani XXXX e XXXX ricadono in zona XXXX XXXX XXXX XXXX – XXXX XXXX;



- B3 - Residenziale di completamento - Completamento residenziale
- B4 - Residenziale di completamento - Urbana diffusa
- C* - Residenziale di nuovo insediamento - Piano di lottizzazione vigente
- C1 - Residenziale di nuovo insediamento - Espansione residenziale
- C2 - Residenziale di nuovo insediamento - Espansione residenziale di integrazione
- D_vp - Verde privato
- D1 - Produttiva - Artigianale, industriale e commerciale esistente
- D2 - Produttiva - Artigianale e commerciale
- E - Agricola
- F - Attrezzature di interesse generale - Zone per attrezzature pubbliche



L'area in questione risulta vincolata ai sensi dell'art.1 R.d. 3267/1923, ricadendo nella zona di vincolo idrogeologico.



Zone rischio industrie incidente rilevante (DLgs 334/1999)

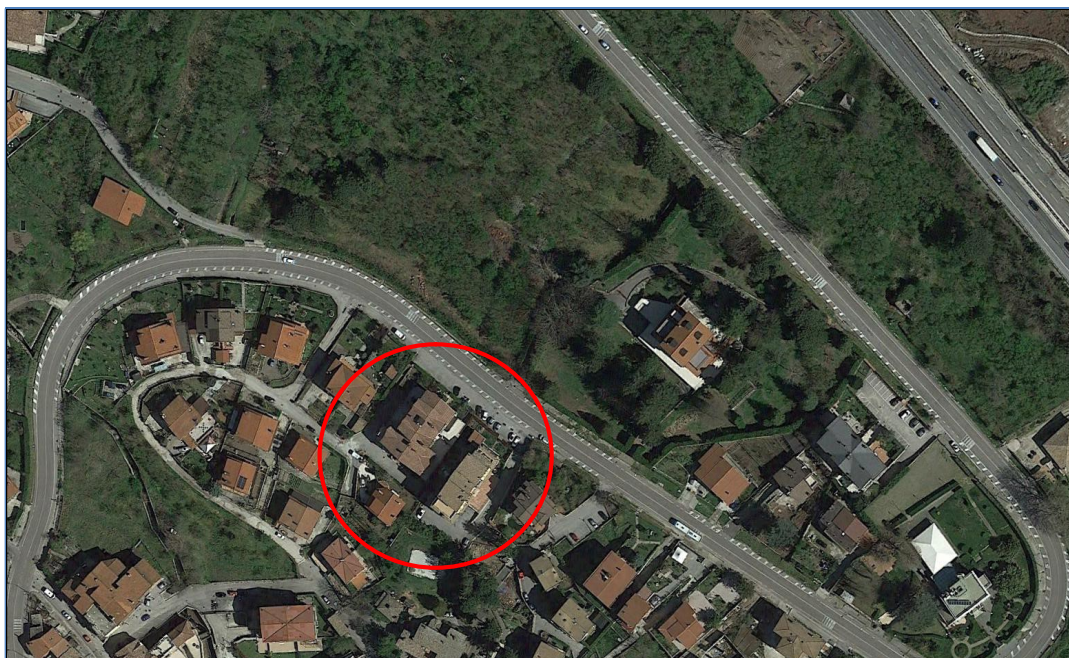
Piano di emergenza esterna Prefettura di Avellino

- Industrie (Ministero dell'Ambiente - Inventario Nazionale agg. 04/2012)
- zona di sicuro impatto ($r < 70$)m
- zona di danno ($70 < r < 110$)m
- zona di attenzione ($110 < r < 220$)m
- Vincolo idrogeologico (art. 1 Rd 3267/1923)
- Vincolo boschivo (art. 142 DLgs 42/2004)

2.3 Localizzazione degli immobili oggetto di pignoramento

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di XXXX XXXX (XXXX), alla XXXX XXXX snc.

Si riporta, di seguito, un inquadramento satellitare al solo fine di facilitare l'individuazione dei beni.



Trattasi di locali ad uso magazzini e deposito, all'attualità adibiti (ad eccezione dell'immobile distinto al N.C.E.U. fg. XXXX part.IIa XXXX sub XXXX) ad appartamenti (pur se da un punto di vista urbanistico e catastale sono esattamente identificati in magazzini e depositi).

2.4 Identificazione degli immobili oggetto di pignoramento

I beni oggetto della seguente stima sono costituiti da sette lotti:

1. Catasto Fabbricati del Comune di XXXX XXXX

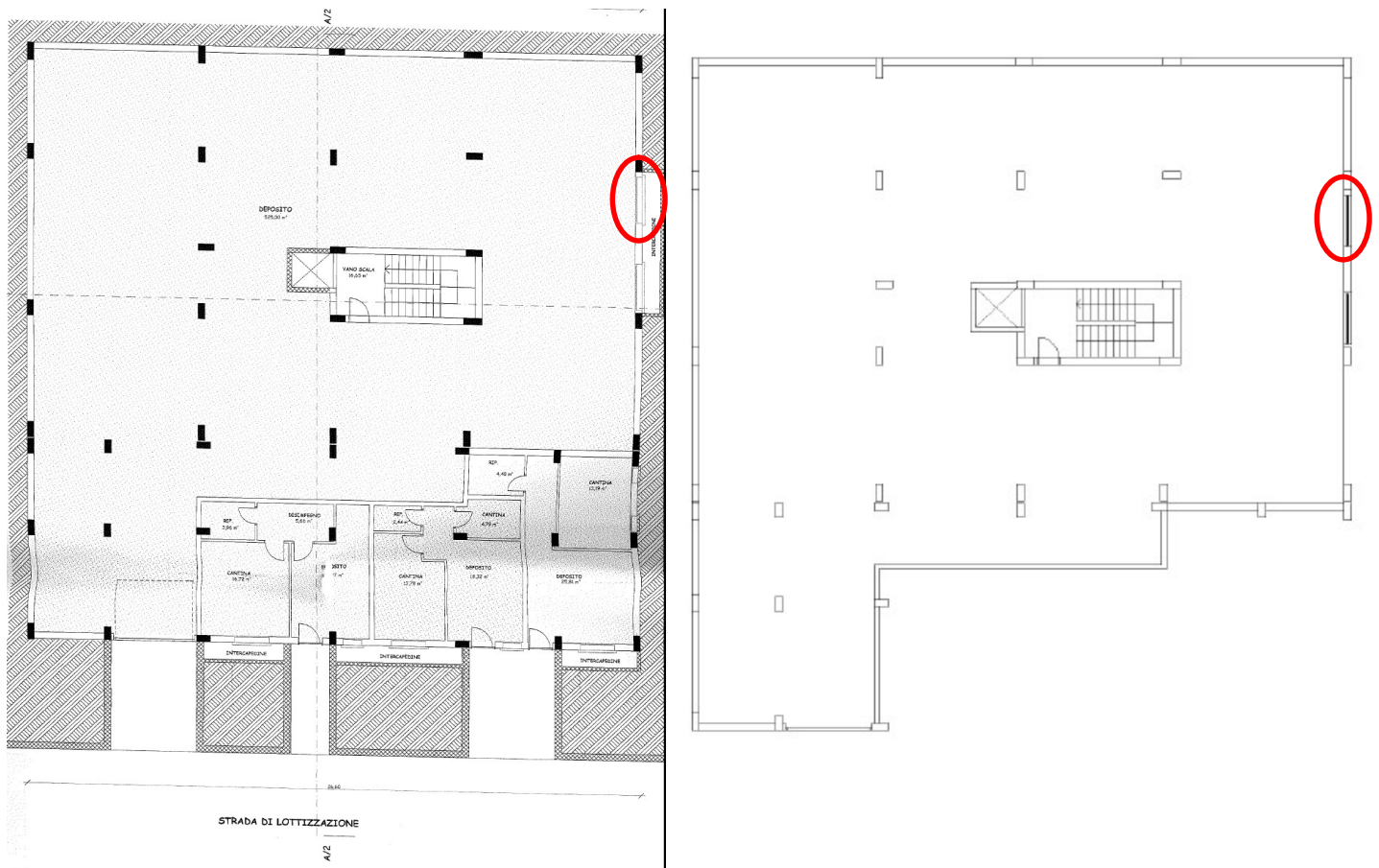
Fg. XXXX p.lla XXXX sub. XXXX

CAT. XXXX, CLASSE XXXX, CONS. mq XXXX, SUP. CAT. mq XXXX – piano XXXX

Trattasi di locale deposito, all'attualità adibito a locale deposito, ubicato nel Comune di XXXX XXXX alla via XXXX XXXX. L'unità presenta forma regolare, costituita da un unico ambiente, pressoché squadrato e presenta un unico ingresso.

La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; non sono presenti rivestimenti e opere di finitura.

L'unità risulta dotata di impianto elettrico.



L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a XXXX mq, con altezza interna pari a XXXX m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature.

La superficie commerciale risulta pari a XXXX mq.

L'immobile si presenta allo stato grezzo.

Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti ed i grafici di cui alla richiamata Variante alla C.E. n. XXXX, si evincono lievi difformità in riferimento alla chiusura di una finestra (urbanisticamente e catastalmente).

2. Catasto Fabbricati del Comune di XXXX XXXX

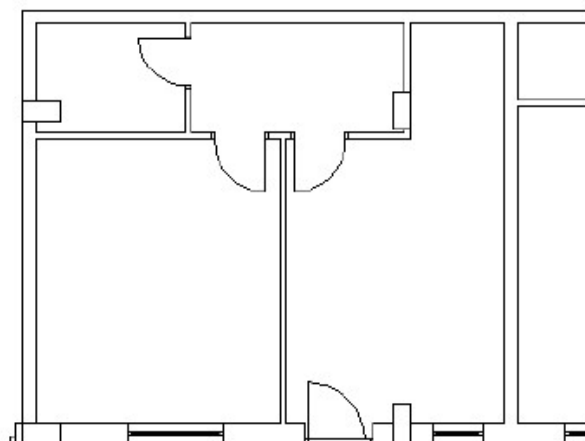
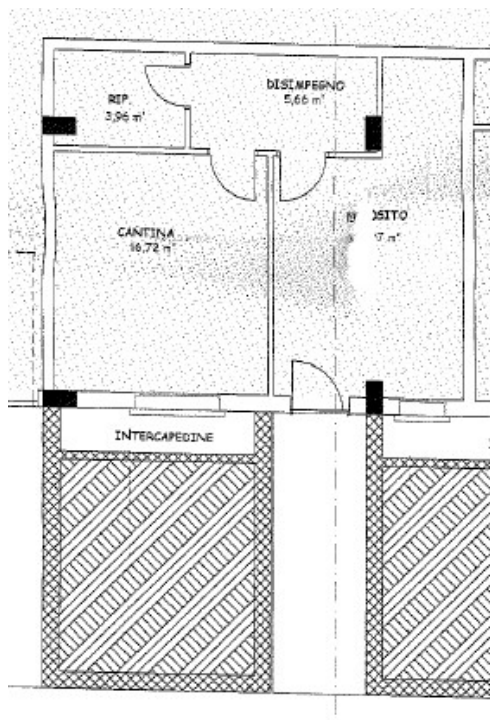
Fg. XXXX p.lla XXXX sub. XXXX

CAT. XXXX, CLASSE XXXX, CONS. mq XXXX, SUP. CAT. mq XXXX – piano XXXX

Trattasi di locale deposito, all'attualità adibito ad appartamento, ubicato nel Comune di XXXX XXXX alla via XXXX XXXX.

L'unità presenta forma regolare, costituita da un tre vani ed un disimpegno, presenta un unico ingresso.

La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; sono presenti rivestimenti e opere di finitura oltre che l'impianto elettrico, idrico, di scarico, di riscaldamento, citofonico.



L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a XXXX mq, con altezza interna pari a XXXX m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature.

La superficie commerciale risulta pari a XXXX mq.

L'immobile si presenta in buono stato.

Collegato all'immobile uno spazio antistante recintato e pavimentato.

Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti ed i grafici di cui alla richiamata Variante alla C.E. n. XXXX, si evincono difformità in riferimento alla destinazione d'uso dei locali (urbanisticamente e catastalmente).

3. Catasto Fabbricati del Comune di XXXX XXXX

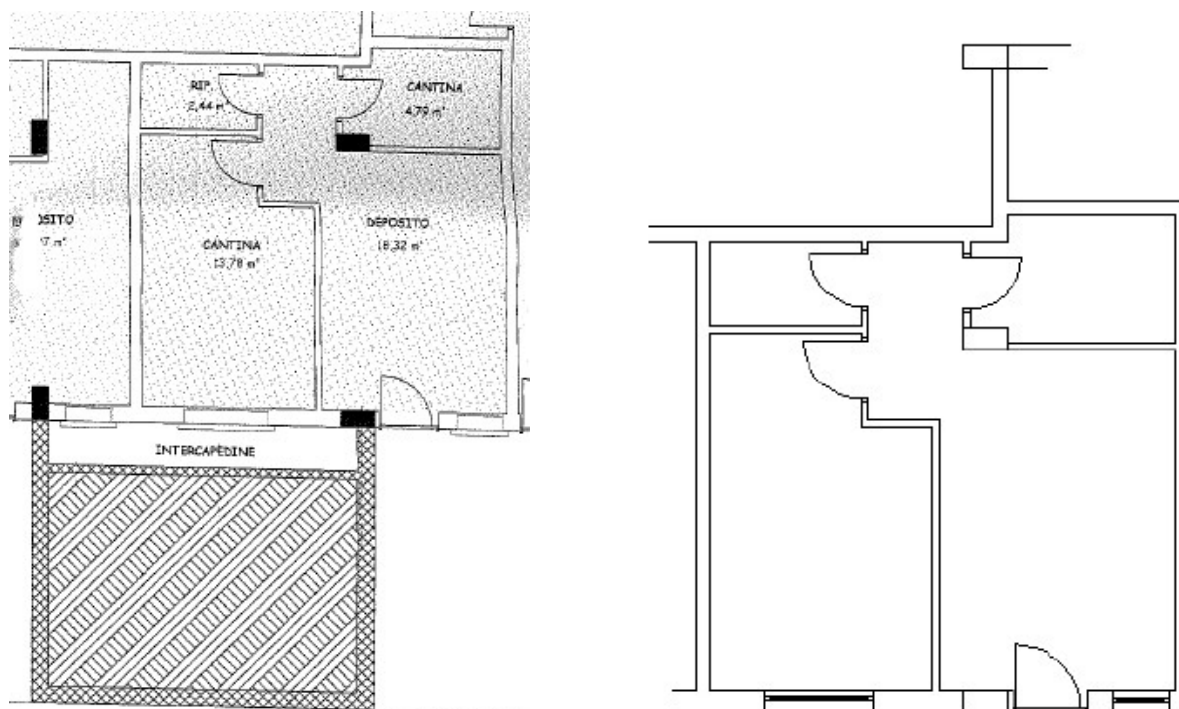
Fg. XXXX p.lla XXXX sub. XXXX

CAT. XXXX, CLASSE XXXX, CONS. mq XXXX, SUP. CAT. mq XXXX – piano XXXX

Trattasi di locale deposito, all'attualità adibito ad appartamento, ubicato nel Comune di XXXX XXXX alla via XXXX XXXX.

L'unità presenta forma regolare, costituita da un tre vani ed un disimpegno, presenta un unico ingresso.

La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; sono presenti rivestimenti e opere di finitura oltre che l'impianto elettrico, idrico, di scarico, di riscaldamento, citofonico.



L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a XXXX mq, con altezza interna pari a XXXX m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature.

La superficie commerciale risulta pari a XXXX mq.

L'immobile si presenta in buono stato.

Collegato all'immobile uno spazio antistante recintato e pavimentato.

Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti ed i grafici di cui alla richiamata Variante alla C.E. n. XXXX, si evincono difformità in riferimento alla destinazione d'uso dei locali (urbanisticamente e catastalmente).

4. Catasto Fabbricati del Comune di XXXX XXXX

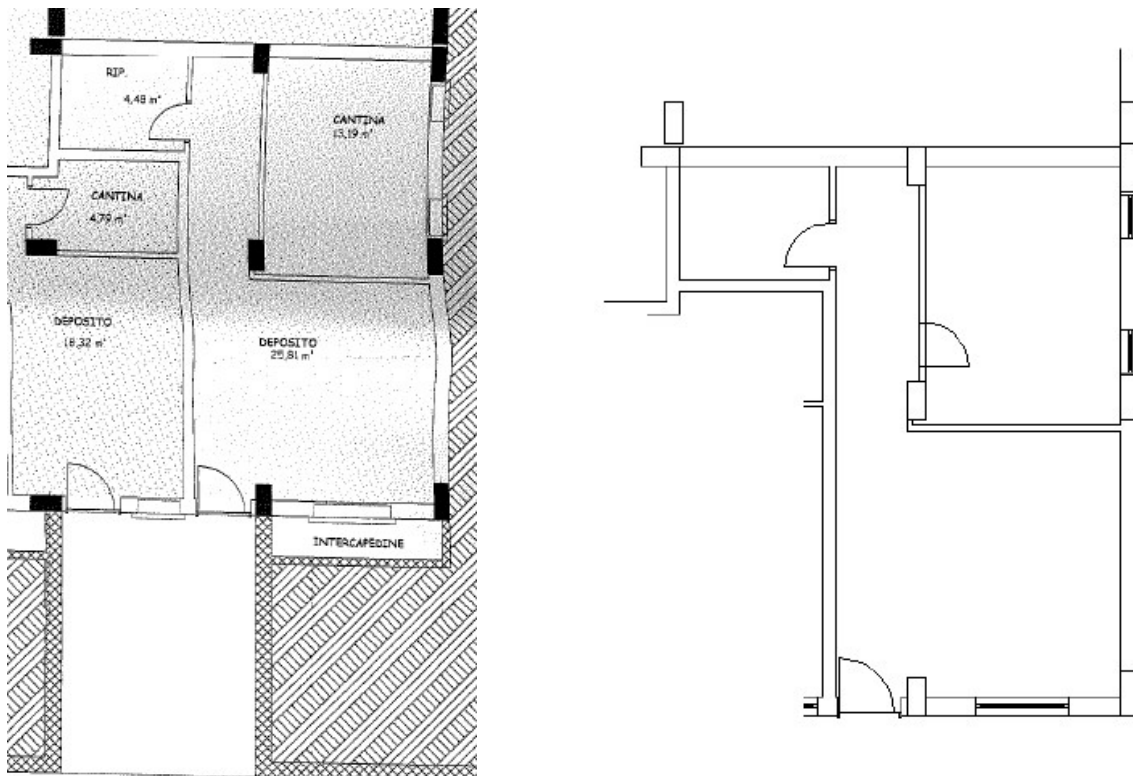
Eg. XXXX p.lla XXXX sub. XXXX

CAT. XXXX, CLASSE XXXX, CONS. mq XXXX, SUP. CAT. mq XXXX – piano XXXX

Trattasi di locale deposito, all'attualità adibito ad appartamento, ubicato nel Comune di XXXX XXXX alla via XXXX XXXX.

L'unità presenta forma regolare, costituita da un tre vani ed un disimpegno, presenta un unico ingresso.

La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; sono presenti rivestimenti e opere di finitura oltre che l'impianto elettrico, idrico, di scarico, di riscaldamento, citofonico.



L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a XXXX mq, con altezza interna pari a XXXX m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature.

La superficie commerciale risulta pari a XXXX mq.

L'immobile si presenta in buono stato.

Collegato all'immobile uno spazio antistante recintato e pavimentato.

Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti ed i grafici di cui alla richiamata Variante alla C.E. n. XXXX, si evincono difformità in riferimento alla destinazione d'uso dei locali (urbanisticamente e catastalmente).

5. Catasto Fabbricati del Comune di XXXX XXXX

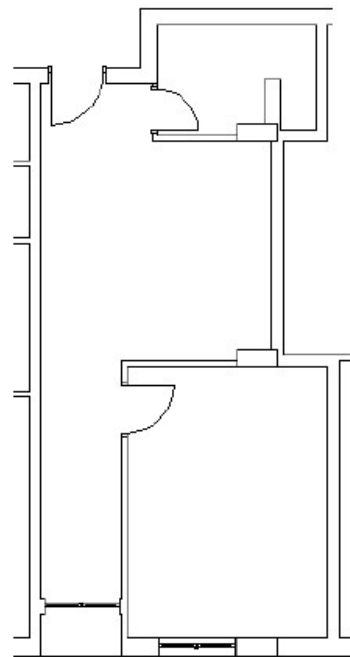
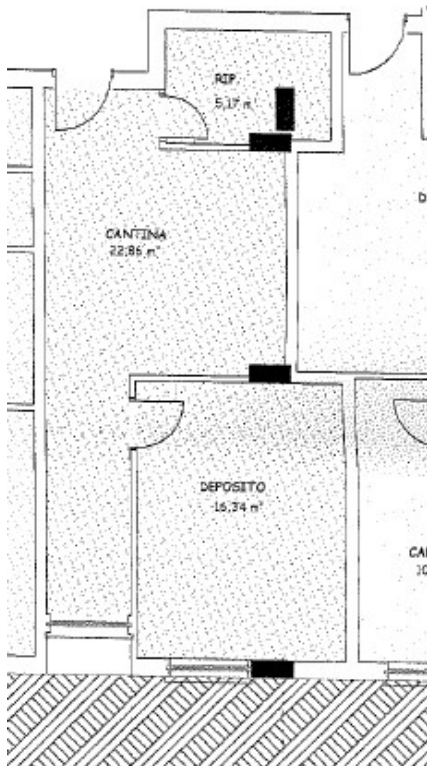
Fg. XXXX p.lla XXXX sub. XXXX

CAT. XXXX, CLASSE XXXX, CONS. mq XXXX, SUP. CAT. mq XXXX – piano XXXX

Trattasi di locale deposito, all'attualità adibito ad appartamento, ubicato nel Comune di XXXX XXXX alla via XXXX XXXX.

L'unità presenta forma regolare, costituita da tre vani ed un largo disimpegno, presenta un unico ingresso e uno sbalzo balcone.

La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; sono presenti rivestimenti e opere di finitura oltre che l'impianto elettrico, idrico, di scarico, di riscaldamento, citofonico.



L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a XXXX mq, con altezza interna pari a XXXX m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature.

La superficie commerciale risulta pari a XXXX mq.

L'immobile si presenta in buono stato.

Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti ed i grafici di cui alla richiamata Variante alla C.E. n. XXXX, si evincono difformità in riferimento alla destinazione d'uso dei locali (urbanisticamente e catastalmente).

6. Catasto Fabbricati del Comune di XXXX XXXX

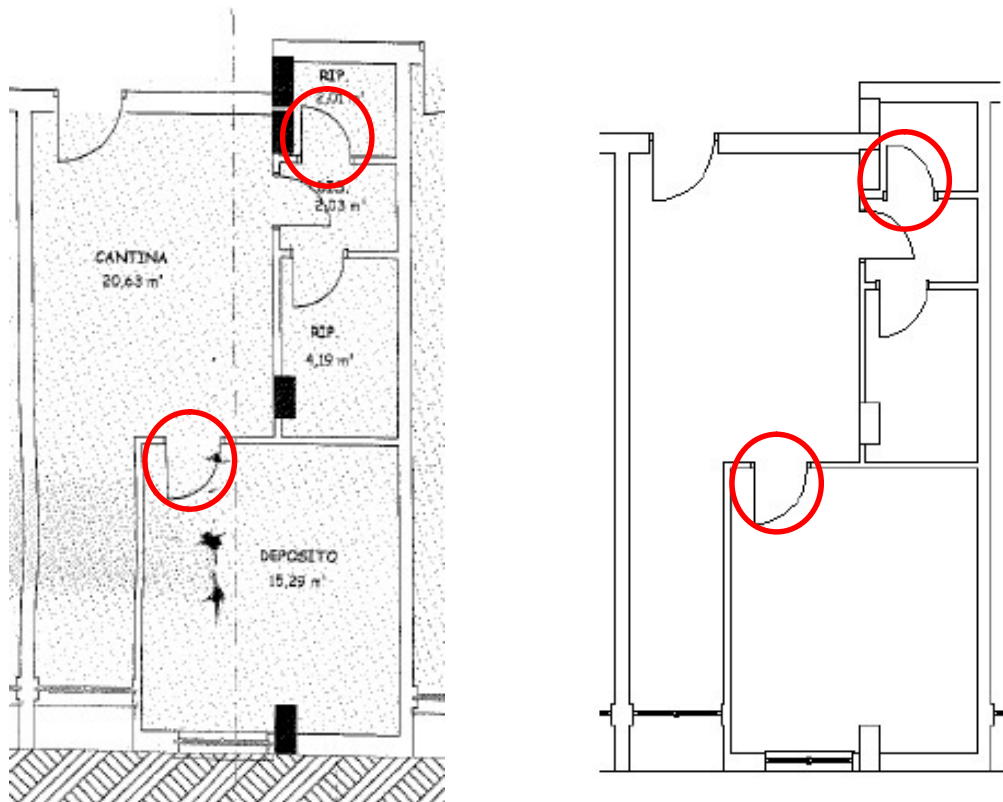
Fg. XXXX p.lla XXXX sub. XXXX

CAT. XXXX, CLASSE XXXX, CONS. mq XXXX, SUP. CAT. mq XXXX – piano XXXX

Trattasi di locale deposito, all'attualità adibito ad appartamento, ubicato nel Comune di XXXX XXXX alla via XXXX XXXX.

L'unità presenta forma regolare, costituita da tre vani ed un largo disimpegno, presenta un unico ingresso e uno sbalzo balcone.

La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; sono presenti rivestimenti e opere di finitura oltre che l'impianto elettrico, idrico, di scarico, di riscaldamento, citofonico.



L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a XXXX mq, con altezza interna pari a XXXX m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature.

La superficie commerciale risulta pari a XXXX mq.

L'immobile si presenta in buono stato.

Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti ed i grafici di cui alla richiamata Variante alla C.E. n. XXXX, si evincono difformità in riferimento alla destinazione d'uso dei locali (urbanisticamente e catastalmente).

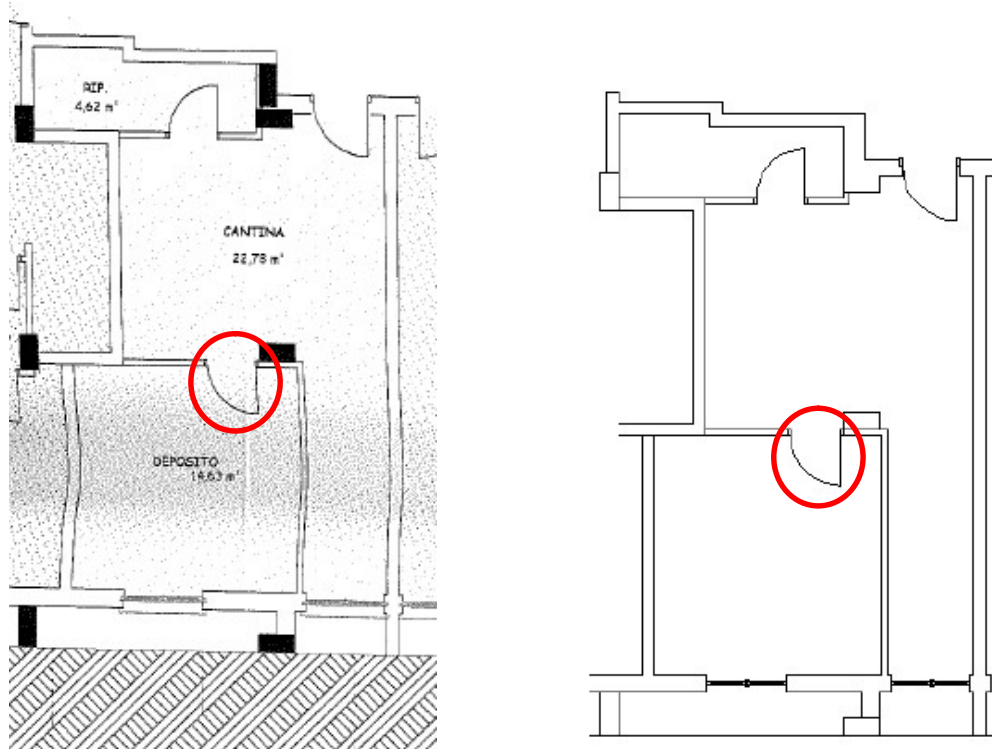
Inoltre è variata la posizione di numero due aperture interne.

7. Catasto Fabbricati del Comune di XXXX XXXXFg. XXXX p.lla XXXX sub. XXXXCAT. XXXX, CLASSE XXXX, CONS. mq XXXX, SUP. CAT. mq XXXX – piano XXXX

Trattasi di locale deposito, all'attualità adibito ad appartamento, ubicato nel Comune di XXXX XXXX alla via XXXX XXXX.

L'unità presenta forma regolare, costituita da tre vani ed un largo disimpegno, presenta un unico ingresso e uno sbalzo balcone.

La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; sono presenti rivestimenti e opere di finitura oltre che l'impianto elettrico, idrico, di scarico, di riscaldamento, citofonico.



L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a XXXX mq, con altezza interna pari a XXXX m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature.

La superficie commerciale risulta pari a XXXX mq.

L'immobile si presenta in buono stato.

Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti ed i grafici di cui alla richiamata Variante alla C.E. n XXXX, si evincono difformità in riferimento alla destinazione d'uso dei locali (urbanisticamente e catastalmente).

Inoltre è variata la posizione di una apertura interna.

Si è del parere che le difformità riscontrate (in riferimento alla esatta identificazione urbanistica e catastale) siano suscettibili di sanatoria mediante accertamento di conformità a sensi dell'ex art.37 D.P.R. 380/2001, con un costo stimato in circa XXXX euro, atteso, inoltre, che, ai fini del perfezionamento dell'iter amministrativo e del conseguimento della piena commerciabilità, occorrerà conseguire anche la conformità catastale.

Con riferimento alla conformità catastale dell'unità immobiliare, si è del parere che la piena rispondenza possa essere perseguita previa predisposizione di idonea procedura DOCFA con causale Diversa Distribuzione degli Spazi Interni con un costo quantificabile in circa XXXX euro.

Tali occorrenze saranno tenute in debita considerazione in fase di stima e concorreranno alla formulazione del più probabile valore di mercato dei sette lotti (con specifico riferimento alla identificazione urbanistica e catastale d'ufficio).

2.5 Provenienza dei beni e formalità pregiudizievoli

L'esame della documentazione edilizia richiesta all'Ente Comunale, ha permesso di dedurre che il fabbricato ospitante i beni in parola veniva edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **C.E. n. XXXX, rilasciata in data XXXX ai sig.ri XXXX e XXXX per la costruzione dei fabbricati residenziali ubicati nel piano di lottizzazione in via XXXX sulle aree individuate al foglio XXXX particelle XXXX e XXXX;**
- **Comunicazione inizio lavori del XXXX prot. n. XXXX;**
- **Deposito Progetto di calcoli al G.C. di Avellino in data XXXX assunto al prot. XXXX e corrispondente relazione di ultimazione dei lavori strutturali e collaudo;**
- **Variante alla C.E. n. XXXX del XXXX;**

Agli atti dell'ente, non risulta comunicata la data di ultimazione dei lavori.

Inoltre, dall'indagine ipotecaria condotta, i beni oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE NN. XXXX del XXXX – ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario in Notaio XXXX XXXX (XXXX) del XXXX rep. n. XXXX;

ISCRIZIONE NN. XXXX_XXXX del XXXX – ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossioni derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo – Equitalia Servizi di Riscossione SPA del XXXX rep. n. XXXX;

TRASCRIZIONE NN. XXXX nascente da pignoramento del XXXX rep. n. XXXX Ufficiale Giudiziario Tribunale di XXXX.

CAPITOLO 3 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

3.1 Descrizione dei beni oggetto di stima

Dalla documentazione consultabile, esaminato e verificato lo stato effettivo dei luoghi, il sottoscritto C.T.U, redige la relazione peritale, dopo aver descritto le caratteristiche morfologiche dello stato dei luoghi, avvalendosi anche del rilievo metrico e fotografico effettuato in loco.

Non risulta agli atti la seguente documentazione:

- Relazione di ultimazione lavori;
- Certificazione energetica.

Lo stato dei luoghi NON risulta essere congruente con le planimetrie acquisite presso gli Enti: Comune di XXXX XXXX., Agenzia del Territorio.

In particolare, i beni identificati al foglio XXXX part.IIIa XXXX sub XXXX presentano oggi una differente destinazione urbanistica e catastale.

Trattasi di depositi, all'attualità adibiti ad abitazioni civili (vedi i sub precedenti), con accesso dalla via Nazionale.

Le unità si presentano in forma regolare.

Presentano buone rifiniture e risultano dotati di impianti come in precedenza riportato.

La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; il rivestimento delle pareti interne è ad intonaco di tipo civile ed idropittura, mentre nel bagno sono presenti piastrelle in ceramica. La pavimentazione del locale è in gres porcellanato, mentre le bussole interne sono in legno. L'unità risulta dotata di scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria, mentre è presente un impianto di condizionamento per la climatizzazione invernale.

I beni oggetto di stima costituiscono numero sette lotti come richiamati nel par. 2.4.

Si allegano visure planimetriche (cfr allegati VIS PLAN).

3.2 Formazione e valutazione dei lotti

Dopo aver analizzato le caratteristiche e la localizzazione degli immobili, si valuta la piena proprietà del debitore e si ipotizza la costituzione di sette lotti:

Lotto	foglio	part.IIIa	sub	categoria	consistenza m²	Piano
1	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
2	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
3	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
4	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
5	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
6	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
7	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX

3.3 Stima dei lotti oggetto di pignoramento - Criteri

Il giudizio di stima, viene espresso mediante l'applicazione del “metodo sintetico-comparativo”, che consiste nello stabilire delle relazioni tra i valori, le caratteristiche dei beni simili presenti in loco ed il bene oggetto di stima, tenendo conto delle indagini di mercato dirette effettuate sul posto e presso alcune agenzie immobiliari.

Il procedimento di stima o procedura di stima, è l'insieme delle operazioni logiche che vengono eseguite, per giungere alla formulazione del giudizio economico-estimativo.

Il giudizio, viene espresso mediante l'applicazione di un metodo (per confronto mono-parametrico, per valori tipici, per capitalizzazione dei redditi).

Il principio dell'unicità del metodo di stima è stato affermato da importanti autori come Famularo e il Medici che affermano: “nonostante la diversità apparente dei vari metodi, sostanzialmente il metodo è unico, perché si conclude sempre nei due momenti:

- 1) costruzione della scala dei prezzi:
- 2) inserimento in essa del bene da stimare.

Il valore ordinario è quello che inizialmente si ottiene comparando il bene oggetto di stima, con altri beni simili di cui si conoscono i prezzi di mercato che sono stati pagati, a cui vanno aggiunte le caratteristiche intrinseche, estrinseche che influiscono sui comodi attivi e passivi del bene.

Nel corso della stima, per calcolare il valore medio ordinario, viene utilizzato il metodo della stima sintetico-comparativa, prendendo in considerazione i prezzi commerciali praticati nella zona, in relazione al noto principio dell'ordinarietà, che si esprime con la seguente relazione:

$$\text{Valore reale} = \text{Valore normale} \pm \text{aggiunte o detrazioni}$$

Si tiene pertanto conto anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche dell'immobile, delle caratteristiche della zona in cui si trova l'immobile, a ridosso del centro di Montemiletto, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione, dello stato di localizzazione, della presenza di vincoli o servitù.

La differenza tra il prezzo di mercato e il valore di mercato, consiste in: il primo è un dato reale, pagato tra due soggetti in un determinato istante, il secondo è un dato probabile frutto di una valutazione nell'ambito dell'ordinarietà.

Per la valutazione del fabbricato (lotto unico), oggetto di pignoramento, si tiene conto delle seguenti fasi estimative:

- Individuazione pratica della stima - Consiste nel risolvere esattamente, in modo logico e obiettivo, il quesito della stima con i reali rapporti economici-giuridici intercorrenti tra persone, cose e fatti inerenti alla stima. Nel caso in esame è riferito, ai fabbricati oggetto di pignoramento.
- Calcolo del più probabile valore di mercato - Rappresenta l'aspetto economico del bene da stimare supposto in condizioni normali, tale probabile valore dipende dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche, aspetti legali e catastali dell'immobile ed è regolato dalle leggi di mercato relative alla domanda e offerta, con le relative aggiunte e detrazioni, che fanno aumentare o diminuire il valore del bene.
- Valutazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche; ai fini della relazione di stima si considerano: “caratteristiche intrinseche”: l'orientamento del fabbricato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le condizioni igieniche ed estetiche, l'ubicazione, il clima, “caratteristiche estrinseche”: l'ubicazione rispetto al centro cittadino, i vari servizi annessi, dei ritrovi, la presenza di vie di comunicazione, dei caselli autostradali, dei mercati, la salubrità della zona, i trasporti collettivi, la presenza di servizi pubblici, la percorribilità e raggiungimento dell'area ed i servizi primari.

- Vengono considerate eventuali detrazioni per la regolarizzazione di quelle opere o distribuzioni diverse, per poter regolarizzare sia dal punto di vista urbanistico che catastale l'immobile.

L'unità di misura per stabilire il valore dell'immobile, è il metro quadrato applicando la formula $\text{€} \times \text{mq}$, oltre a considerare dei parametri che esprimono le caratteristiche dell'abitazione, considerando come variabili le caratteristiche ambientali e le caratteristiche relative all'edificio.

I prezzi di mercato sono stati reperiti consultando i dati pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e delle agenzie immobiliari che operano nella zona.

La superficie commerciale (SC), che si individuerà, è data dallo sviluppo delle superfici utili e delle proiezioni orizzontali delle murature, considerando sia quelli attinenti alla residenza (ambienti accessori, ripostigli, servizi igienici, disimpegni ecc. ecc), sia quelli non comunicanti con la stessa residenza. (si tiene conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la realizzazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)

CAPITOLO 4 GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

4.1 Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare nella zona di Monteforte I., volta alla ricerca di beni immobiliari simili per tanto comparabili, ha presentato delle corrispondenze con immobili della stessa tipologia. Per quanto attiene ai cespiti costituenti i lotti in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, si ritiene di poter applicare i seguenti valori di mercato unitari:

LOTTO 1 : euro/mq 450,00

Con riferimento alla superficie commerciale esposta al punto 2.4, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 545,00

V_{MU} : euro/mq 450,00

V_M : euro 245'250,00

Al valore innanzi calcolato di V_M vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- 5% per mancanza di garanzia per vizi occulti;
- € 1'000,00 per costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale;

Valore Lotto 1: $0.95 \cdot V_M - € 1'000,00 = € 231'987,50 \sim € 231'988,00$

LOTTO 2 : euro/mq 700,00

Con riferimento alla superficie commerciale esposta al punto 2.4, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 49,00

V_{MU} : euro/mq 700,00

V_M : euro 34'300,00

Al valore innanzi calcolato di V_M vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- 5% per stato di occupazione;
- 5% per mancanza di garanzia per vizi occulti;

Valore Lotto 2: $0.90 \cdot V_M = € 30'870,00$

LOTTO 3 : euro/mq 700,00

Con riferimento alla superficie commerciale esposta al punto 2.4, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 44,00

V_{MU} : euro/mq 700,00

V_M : euro 30'800,00

Al valore innanzi calcolato di V_M vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- 5% per stato di occupazione;
- 5% per mancanza di garanzia per vizi occulti;

Valore Lotto 3: $0.90 \cdot V_M = € 27'720,00$

LOTTO 4 : euro/mq 700,00

Con riferimento alla superficie commerciale esposta al punto 2.4, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 51,00

V_{MU} : euro/mq 700,00

V_M : euro 35'700,00

Al valore innanzi calcolato di V_M vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- 5% per stato di occupazione;
- 5% per mancanza di garanzia per vizi occulti;

Valore Lotto 4: $0.90 \cdot V_M = € 32'130,00$

LOTTO 5 : euro/mq 700,00

Con riferimento alla superficie commerciale esposta al punto 2.4, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 50,00

V_{MU} : euro/mq 700,00

V_M : euro 35'000,00

Al valore innanzi calcolato di V_M vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- 5% per mancanza di garanzia per vizi occulti;

Valore Lotto 5: $0.95 \cdot V_M = € 33'250,00$

LOTTO 6 : euro/mq 700,00

Con riferimento alla superficie commerciale esposta al punto 2.4, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 51,00

V_{MU} : euro/mq 700,00

V_M : euro 35'700,00

Al valore innanzi calcolato di V_M vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- 5% per stato di occupazione;
- 5% per mancanza di garanzia per vizi occulti;
- € 1'500,00 per costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale;

Valore Lotto 6: $0.90 \cdot V_M - € 1'500,00 = € 30'630,00$

LOTTO 7 : euro/mq 700,00

Con riferimento alla superficie commerciale esposta al punto 2.4, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 47,00

V_{MU} : euro/mq 700,00

V_M : euro 32'900,00

Al valore innanzi calcolato di V_M vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- 5% per stato di occupazione;
- 5% per mancanza di garanzia per vizi occulti;
- € 1'500,00 per costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale;

Valore Lotto 7: $0.90 \cdot V_M - € 1'500,00 = € 28'110,00$

4.2 Conclusioni

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Il più probabile valore di mercato dei lotti risulta pari a:

Lotto	Valore
Lotto 1 - Foglio XXX, particella XXX – sub. XXX	€ 231'988,00
Lotto 2 - Foglio XXX, particella XXX – sub. XXX	€ 30'870,00
Lotto 3 - Foglio XXX, particella XXX – sub. XXX	€ 27'720,00
Lotto 4 - Foglio XXX, particella XXX – sub. XXX	€ 32'130,00
Lotto 5 - Foglio XXX, particella XXX – sub. XXX	€ 33'250,00
Lotto 6 - Foglio XXX, particella XXX – sub. XXX	€ 30'630,00
Lotto 7 - Foglio XXX, particella XXX – sub. XXX	€ 28'110,00
Valore lotti	€ 414'698,00

A conclusione delle operazioni di stima degli immobili, rassegna la presente relazione.

XXX, XXX XXX

Il C.T.U. del Tribunale di Avellino
Ing. XXX XXX XXX

Si allega alla relazione:

1. Verbale di sopralluogo (**VERB1**);
2. Comunicazione a mezzo pec Comune di XXX XXX - Accesso atti (**COM1**);
3. Comunicazione a mezzo pec Comune di XXX XXX (**CERT.URB**)-(**COM2**); ;
4. Visura Planimetrica (**VIS_PLAN**);
5. Indic_Foto (**INDIC_FOTO**);
6. Scheda Sintetica Riepilogativa (**SCR**).