

TRIBUNALE DI AVELLINO
II SEZIONE CIVILE

GE Dr. Michela PALLADINO

Esecuzione immobiliare iscritta al R.G.E. n. 113/2016

promossa da

Porsche Financial Service Italia spa

contro

****DATO OSCURATO****

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

Consulente Tecnico d'Ufficio:

dott. arch. Margherita de Simone

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 533

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n.1188

Studio: Vicolo Giardinetto, n° 9 - 83100 Avellino

tel / fax 0825 781708 cell 349 2255063

e-mail: margherita.desimone@libero.it

P.IVA 02281090643

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2016
BENI in AVELLINO

Ill.mo Giudice Esecutore Dott. Michela Palladino,
Tribunale Civile di Avellino

1. PREMESSA

*Lo scorso 4 ottobre 2016, la SVI ha conferito alla sottoscritta, Arch. Margherita de Simone, dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con l'iscrizione n°533, l'incarico per la stima dei beni nell'esecuzione immobiliare RGE n. 113 del 2016 del Tribunale di Avellino, promossa dalla di **Porsche Financial Service Italia spa** , creditore procedente contro ****DATO OSCURATO**** .*

L'udienza per la vendita dei beni veniva rinviata all' 11 novembre 2015.

*La procedura ha avuto una piccola interruzione dovuta al mancato avviso ai comproprietari, nella persona di ****DATO OSCURATO****coniuge dell'esecutato, in regime di comunione legale di beni, proprietaria del cespite oggetto di esecuzione per la metà.*

L' avviso per il primo sopralluogo peritale inviato all'esecutato per RRR e' andato a buon fine ma l'accesso è stato differito in più di un'occasione ed è avvenuto solo il 31 marzo 2017, in ragione di ciò è stato necessario chiedere una proroga per il deposito dell'elaborato peritale.

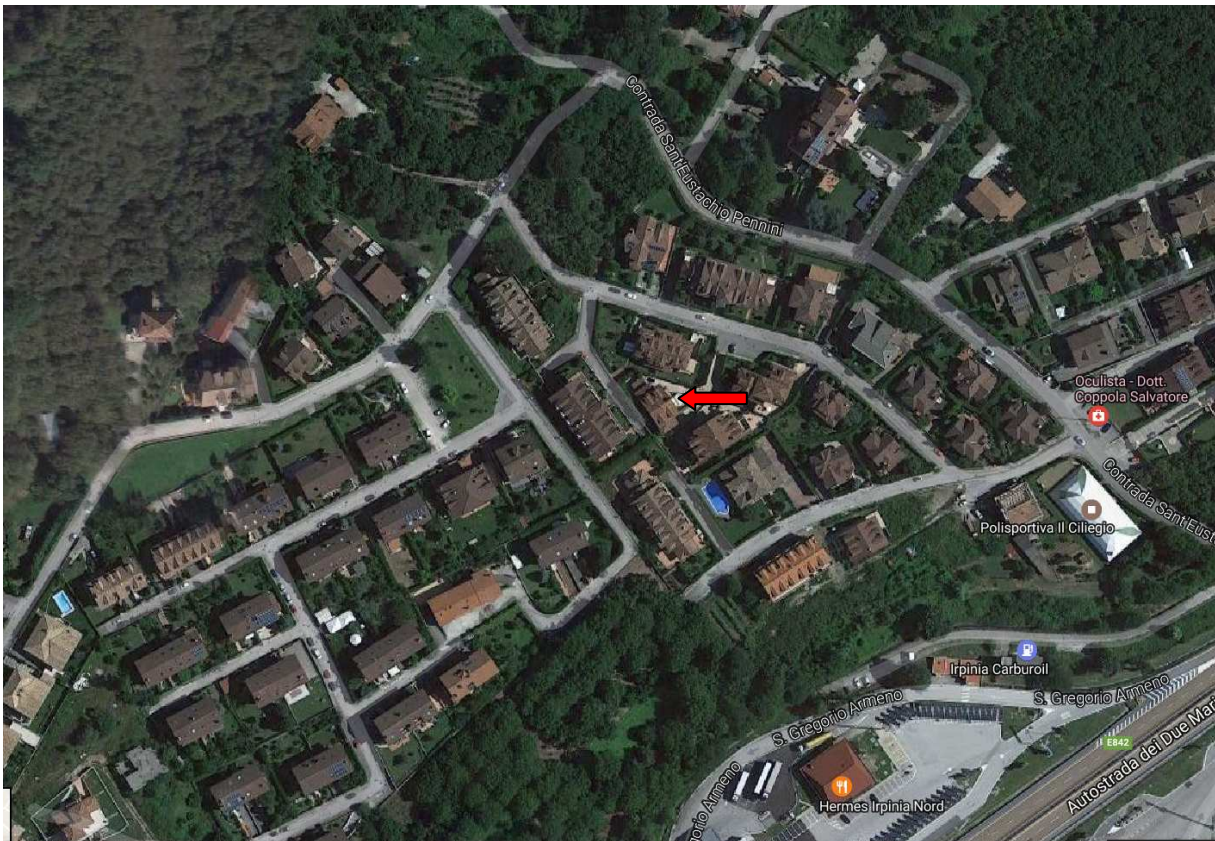
2. ELENCO IMMOBILI PIGNORATI

In virtù del **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 31/05/2016 trascritto il 27 giugno 2016 al Registro generale n.10515 e Reg. part. 8716 **a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA spa con sede in Padova P.Iva 03415940281,**
a carico **DATO OSCURATO**

l'elenco degli immobili oggetto della esecuzione immobiliare n. 113/2016, per diritti e quote pari a 1/2 è il seguente:

- **Immobile abitativo** identificato al foglio 2 del Comune di Avellino con la particella 1616 subalterno 6 - categoria A/7 - consistenza vani catastali 9 - ubicato alla Contrada Sant'Eustachio Pennini snc;
- **Autorimessa** identificata al foglio 2 del Comune di Avellino con la particella 1616 subalterno 7 - categoria C/6 - consistenza 25 metri quadrati - ubicato alla Contrada Sant'Eustachio Pennini snc.

All'Agenzia delle entrate (Territorio) la situazione aggiornata al 28/01/2017 è riportata nelle visure catastali attuali per soggetto, aggiornate (Cfr. allegato n.4), nelle quali si apprende



che l'esecutato è anche proprietario per 1/7, pro indiviso con il coniuge, e quindi per 1/14 dei piazzali condominiali esterni all'unità abitativa recensiti al NCT al Foglio 2. Plla 1618 Seminato Arborato classe 3 di superficie pari a 269 metri quadrati Reddito D 1,67 euro e R A 1,18 euro.

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	AVELLINO (AV) CONTRADA SANT' EUSTACHIO, SNC Piano T	2	1616	7	cat. C/6	4	25 mq	Euro:87,80		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	AVELLINO (AV) CONTRADA SANT' EUSTACHIO, SNC Piano T-1 - 2-3	2	1616	6	cat. A/7	3	9 vani	Euro:1.673,32		
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/14 in regime di comunione dei beni	AVELLINO (AV)	2	1618		SEMIN ARBOR	3	2 are 69 ca	R.D.Euro:1,67 R.A. Euro: 1,18		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA e BREVE DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il 31 marzo 2017, mi sono recata presso il fabbricato dove sono compresi gli immobili oggetto di esecuzione, non essendo stato possibile effettuare prima la ricognizione a causa di impedimenti posti dall'esecutato.

Quel giorno ho appurato che al numero 3 di Contrada Sant'Eustachio è compreso un piccolo parco residenziale realizzato dall'impresa Avagnano che comprende diversi fabbricati pluripiano in cui sono incluse unità immobiliari distribuite nelle verticali simmetriche.

Nel corso della ricognizione ho esaminato l'ampio immobile abitativo dedotto in lite che si sviluppa in verticale su ben quattro livelli ed occupa metà del fabbricato ubicato nell'angolo nord ovest del lotto.

Per risalire alla regolarità urbanistica dei beni il 4 aprile 2017 ho rivolto l'istanza motivata all'UTC di Avellino dove ho esaminato il fascicolo contenente la Licenza Edilizia rilasciata per la costruzione dei diversi fabbricati compresi nell'insediamento.

4. LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

L' unità immobiliare oggetto del pignoramento è l' ampio appartamento di recentissima edificazione che si sviluppa su quattro livelli, oltre l'autorimessa ed ampi spazi esterni di pertinenza pavimentati, che è compreso nel corpo di fabbrica ubicato nell'angolo nord ovest del lotto, comprendente un'altra unità immobiliare ad essa speculare.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO QUOTA PARI a 1/2

DIRITTI DI PROPRIETA' dell'unità immobiliare ubicata in Avellino alla Contrada Sant'Eustachio/ Pennini n.3, nel Parco AV Immobiliare, comprensiva di box garage.



L'ingresso al Parco Av Immobiliare al n. 3 di Cda Sant'Eustachio

IN CATASTO

- **Immobile abitativo** identificato al foglio 2 del Comune di Avellino con la particella 1616 subalterno 6 - categoria A/7 - consistenza vani catastali 9 - ubicato alla Contrada Sant'Eustachio Pennini snc;
- **Autorimessa** identificata al foglio 2 del Comune di Avellino con la particella 1616 subalterno 7 - categoria C/6 - consistenza 25 metri quadrati - ubicato alla Contrada Sant'Eustachio Pennini snc.

In ditta: per ½ ****DATO OSCURATO**** e per ½, ****DATO OSCURATO**** .

CONFINI

L'intero lotto confina a partire da nord in senso orario: con la proprietà ****DATO OSCURATO****, a ovest e a sud con terrazzi e viali esterni di proprietà dell'esecutato, a est la proprietà ****DATO OSCURATO**** (cfr. all. n. 6 elaborato planimetrico aggiornato al 20 novembre 2006).

DESCRIZIONE

L' appartamento oggetto della vendita forzata è compreso nel fabbricato pluripiano che si trova entrando nella corte comune del parco *AV Immobiliare* contraddistinto al n. 3 di Contrada Pennini, nell'angolo nord est. Nel fabbricato pluripiano vi sono due unità speculari, quella che ci occupa è compresa a destra. La proprietà è chiusa verso il viale pedonale del parco con un cancello carrabile con apertura automatizzata ed un passo d'uomo e lungo il perimetro con il muro di recinzione intonacato e sormontato dalla cancellata in ferro battuto (cfr. foto n. 1 e 2).

Considerato lo sviluppo verticale dell'immobile e la sua limitata superficie ad ogni livello vi sono due ampi locali e le scale di collegamento.

Al livello della corte di accesso vi sono alcuni piccoli locali sottoscala poi è il box (cfr. foto n. 3 e 4). Proseguendo vi è il portoncino che immette nell'ampio vano con lavanderia/stenditoio ed il bagno e vano scala. L'altezza utile interna degli ambienti è pari a 2,70 metri.

Dal piano strada parte la scala scoperta che, con un'unica rampa obliqua, porta al primo livello dove è l'abitazione (cfr. foto n.3 e 5):

-al **primo livello** dal portoncino di ingresso che si apre sul terrazzo, si accede direttamente nel disimpegno che precede a destra il salone soggiorno doppio, a sinistra vi è il bagno e la cucina. Gli ampi balconi di questo livello immettono nei terrazzi esterni scoperti e nel patio pavimentato e coperto da tettoia (cfr. all. foto n.9). Posteriormente vi è un ulteriore spazio pavimentato, coperto anche questo dalla tettoia che è compresa fra il fabbricato ed il muro di contenimento della proprietà che è a monte.

L'altezza utile interna degli ambienti è pari a 2,70 metri .

-Al **secondo livello** vi è il disimpegno sul quale si aprono tre camere da letto ed il bagno: la camera dal letto padronale è la più ampia ed ha il bagno esclusivo con l'accesso diretto. Due camere sono dotate di balconi con affaccio sui fronti contrapposti del fabbricato: il balcone della camera dal letto padronale è molto esteso.

L'altezza utile interna degli ambienti è pari a 2,27 metri (cfr. foto n.10-13).

-Al **terzo livello** vi è l' ampio locale di sgombro con un piccolo bagno, caratterizzati dal soffitto mansardato che segue le falde del tetto: le altezze interne sono pari a massimo 2,75 metri e minimo 0,70 metri e quindi con altezza media pari a 1,73 metri. Anche qui vi sono piccoli terrazzi sui due fronti contrapposti della casa.

Le finiture della casa sono ottime: i pavimenti al piano terra sono in cotto, al piano primo sono in ceramica monocottura di colore grigio scuro, al secondo piano nelle camere da letto vi è il legno parquet, nel vano sottotetto vi è il legno parquet.

I bagni sono rivestiti con piastrelle fino a 2,20 metri e sono pavimentati con ceramica.

Le scale interne sono molto luminose e sono rivestite con lastre in Breccia Irpina lucida. (cfr. all. foto n. 10).

I terrazzi e le scale esterne sono pavimentate con cotto antigelivo.

Le porte interne sono in legno laccato bianco alcune porte sono scorrevoli del tipo "Scigno". Gli infissi esterni sono in legno di essenza scura a taglio termico con vetro camera. Le persiane esterne sono a scudi con lamelle regolabili.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano che produce anche l'acqua calda termosanitaria.

PARTICOLARI PREGI: zona residenziale immersa nel verde suburbano servita da strade comunali

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO: ottimo

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale. La viabilità e l'accessibilità è ottima.

PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI: la fermata delle autolinee cittadine, esterna alla Contrada Sant'Eustachio è a poche centinaia di metri dall'unità esaminata.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA: nessuno.

STATO DI POSSESSO

Attualmente il cespite è in uso all'esecutato ****DATO OSCURATO**** ed alla famiglia

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si fa riferimento al Certificato Notarile ex. art. 567, comma 2, c.p.c. redatto per la procedura in oggetto dal Notaio Giulia Messina Vitrano, depositata agli atti.

ATTUALE PROPRIETARIO

Il cespite è di proprietà dell'esecutato ****DATO OSCURATO**** per $\frac{1}{2}$ e di ****DATO OSCURATO**** per l'altro $\frac{1}{2}$

PRECEDENTI PROPRIETARI

Nessuna informazione aggiuntiva.

PROVENIENZA CATASTALE

Come da certificato notarile che si allega (cfr. all. n.3).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Risultano a carico degli immobili sopra descritti trascrizioni contro per convenzioni annesse al progetto di lottizzazione di area suscettibile di edificazione in base al vigente PRG, come illustrate nella Certificazione Notarile relativa alla presente procedura, a firma della Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (cfr. all. n.3).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sugli immobili in vendita grava quanto segue in ordine cronologico (cfr. all. n.2):

ISCRIZIONE N.23764/4432 del 24/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO concesso con atto del 20/11/2006 stipulato dal NOTAIO Enrico Santangelo di

Napoli rep 26008

a favore di Unicredit spa, con sede in Genova, codice fiscale 12931320159 (domicilio eletto presso l'Agenzia di Napoli in via Verdi 18/D)

contro ****DATO OSCURATO****e ****DATO OSCURATO**** per il capitale di 410.000 euro ipoteca di 82.000 euro della durata di 10 anni.

ISCRIZIONE N. 5898/598 del 05/04/2011 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 27/01/2011 emesso dal tribunale di Venezia, rep 146

a favore di PORSCHE FINANCIAL Services Italia spa, con sedi in Padova, codice fiscale 034159740281 (domicilio eletto c/o avv. Lorenzo Barbieri San Marco 4410 Venezia)

contro ****DATO OSCURATO**** per la quota di ½ capitale di 44.533,05 ipoteca di 80.000 euro.

TRASCRIZIONE n. 10515/8716 del 27/06/2016 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Avellino il 31/05/2016 rep 2193.

a favore di PORSCHE FINANCIAL Services Italia spa, con sede in Padova, codice fiscale 034159740281 contro ****DATO OSCURATO**** per la quota di ½.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

Diritti ed oneri reali: nessuno

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese fisse annue di manutenzione: non rilevate

Spese condominiali: non rilevate

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende i beni pignorati è stato edificato nel complesso edilizio per il quale sono state rilasciate dal Comune di Avellino le concessioni nn. 9533/2000 e 9534/2000 e successiva variante 48322/42543/6890 n. 10150 del Registro, in data 4 Aprile 2002, il tutto è stato realizzato sui suoli ricadenti nel piano di lottizzazione convenzionata, giusta atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Avellino in data 15/07/1997 registrato ivi il 20 detti al n. 2289 e trascritto il 21/09/1997 ai nn. 14379/12486.

Nel 2004 è stata inoltrata domanda di concessione in sanatoria acquisita al protocollo speciale del Comune di Avellino al n. 44564 ai sensi del DL 30/09/2003 n. 269 convertito con modificazioni dalla legge 24/11/2003 n. 326 e successive modifiche e che il provvedimento di sanatoria o di diniego di tale concessione non è stato ancora rilasciato; nell'atto si dichiara infine che l'intera oblazione è stata pagata mediante i bollettini di conto corrente postale n. 98 in data 10/12/2004, n. 81 in data 23/10/2006 e n. 82 in data 23/10/2006.

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale - PUC vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1 del 15/01/2008 - Pubblicato sul BURC n. 4 del 28/01/2008, l'immobile ricade in zona B - di impianto recente.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: Criticità bassa L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE: nessuna. L'immobile risulta conforme

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ALTRE CONFORMITÀ: CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare **non è provvista del Certificato di agibilità**.

Per l'unità immobiliare non è stato emesso l'APE - **attestato di prestazione energetica**

MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA:

Per il calcolo della superficie commerciale è stato utilizzato il criterio dettato dalla norma UNI 10750 secondo cui la superficie commerciale del cespite è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature interne ed esterne

(100% sup. calpestabile, 100 % superfici pareti divisorie interne non portanti, 50% superfici pareti portanti interne e perimetrali a confine con altre proprietà; nb. Il computo della superficie delle pareti portanti non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma della superficie calpestabile e dalla superficie delle pareti divisorie non portanti).

In riferimento al mercato locale si adottano i seguenti coefficienti di ponderazione:

Coefficienti di ponderazione della superficie commerciale	
Superficie coperta	
-Superficie dell'unità immobiliare	1,00
-Cantine e sottotetto	0,60
-Depositi agricoli	0,80
Superficie scoperta	
-Verande	0,60
-Patii e porticati	0,35
-Balconi e terrazzi coperti (se chiuso su tre lati)	0,35
-Balconi e terrazzi scoperti	0,25
-Giardini di appartamento	0,15
-Giardini di ville e villini	0,10
Pertinenze: terreno agricolo, slargo condominiale e parti comuni (esAumento max fino al 5% della cortile/androne) consistenza	

La consistenza complessiva dell'unità immobiliare pari a 290 metri quadrati, è stata così **calcolata** NB In catasto la superficie dichiarata è pari a 219 metri quadrati (oltre alle aree scoperte fino ad un massimo del 5% = 11,00 mq) 230 metri quadrati

calcolo superficie commerciale unità immobiliare Foglio 2 p.Ila 1616/7			
SUPERFICI	CONSISTENZA MQ	INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA			
vani deposito	80,00	100%	80,00
cassa scale (1 volta)	7,20	100%	7,20
PRIMO PIANO			
soggiorno cucina e bagno	60,00	100%	60,00
balconate ingresso	24,00	25%	6,00
balconcino est	6,50	25%	1,50
patio nord e ovest	76,00	35%	26,50
SECONDO PIANO			
camere disimp e bagni	60,00	100%	60,00
balcone est	11,40	25%	2,80
balcone ovest	8,40	25%	2,10
TERZO PIANO			
vani sottotetto	42,00	100%	42,00
balcone est	5,30	25%	1,30
balcone ovest	5,00	25%	1,30
SUPERFICI TOTALI MQ			290,70= 290,00

La consistenza immobiliare del garage è pari a 25 metri quadrati.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criterio di stima (Stima sintetico comparativa)

Per la determinazione del valore venale in comune commercio del cespite in esame, si ritiene adeguato adottare il criterio di stima sintetico comparativo, con il quale si ottiene il valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile, i correnti prezzi mediamente praticati sul mercato immobiliare, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo-distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione, conservazione e situazione locatizia.

Il mercato immobiliare locale indica per gli immobili della tipologia in esame, tenendo conto i fattori intrinseci ed estrinseci dei cespiti in oggetto, che concorrono a modificarne il valore unitario, il **valore medio pari a 1840 euro al metro quadrato è stato determinato in base alle seguenti fonti di informazione:**

Osservatorio del **Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate-Territorio 2° semestre 2016, ultimi dati disponibili a tutto aprile 2017, (cfr scheda OMI all. n.9);

I Valori unitari di riferimento utilizzati per la stima sono quelli indicati per unità abitative ampie/autonome/ville/ villini ubicati nella zona che è compresa fra la contrada Pennini e la contrada Sant'Eustachio **di Avellino**.

L'OMI indica questo ambito come D4, "Tagliamento Annarumma, Archi, Contrada Sant'Eustachio, Parco San Nicola";

OMI: €/mq $(1.500+1.950)/2= 1.725$ euro al metro quadrato

ATTUALE MERCATO IMMOBILIARE: Le ville in vendita a Contrada Sant' Eustachio, nella zona più prossima all'abitato di Avellino, sono in genere di metratura molto ampia, tuttavia ai fini della stima in oggetto viene considerato l'annuncio relativo ad una porzione di villa bifamiliare (come quella che ci occupa), di superficie commerciale pari a 214 metri quadrati, per la quale vengono richiesti 430.000 euro, che corrispondono a 2.000 euro al metro quadrato. (cfr all. n.10);

L'altro annuncio è relativo alla vendita forzata n.10/2015, pubblicata su *Astalegale.net*, relativa all' unità immobiliare compresa all'interno del Parco AV Immobiliare alla C.da Sant'Eustachio n.3 in un altro fabbricato rispetto a quello dove è ubicato il bene oggetto della procedura 98/2016. Si tratta di un' altra tipologia abitativa in quanto è dislocata su soli due livelli, di metratura inferiore, ma con le stesse caratteristiche di finitura. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 230 metri e viene posta a base d'asta a 1800 euro al metro quadrato.

Per il box garage compreso nel bene, delle stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, il valore unitario è pari a 1000 euro al metro quadrato.

VALORE UNITARIO MEDIO: €/mq $(1725+2000+1800)/4 = €/mq 1841 =$ in c.t. 1840 euro al metro quadrato.

VALORE COMMERCIALE dell'abitazione:

mq 290 x €/mq 1.840 = € 533.600 diconsi cinquecentotrentatremilaseicento.

Per il BOX il valore unitario pari a 1000 euro al metro quadrato è stato determinato in base alle seguenti fonti di informazione: OMI e vendita pubblicata su Astalegale.net dove;

OMI €/mq 1000 (ZONA D4 valore medio)

Vendita forzata n.10/2015 Per il box garage, delle stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, il valore unitario è pari a 1000 euro al metro quadrato.

VALORE COMMERCIALE del garage:

mq 25 x 1000 €/mq = € 25.000 diconsi venticinquemila euro

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € (533.600+ 25.000) = € 558.600

VALORE DEL LOTTO per diritti pari a ½

I D	descrizione	Consistenza mq	cons. accessori	valore intero	valore diritti pari a 1/2
A	box singolo	25	0,00	25.000	12.500
B	appartamento	291	0,00	533.600	266.800
				€ 558.600	€ 279.300

STIMA del LOTTO

Il valore della quota dei diritti immobiliari per 500/1000 da porre in vendita è pari a:

€ 279.300 diconsi euro duecentosettantanovemilatrecento.

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della stima dei beni in oggetto, si ritiene congrua - la riduzione del valore del 15% (pari a 27.930 euro) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziari

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 237.405=237.400
diconsiduecentotrentasettemilaquattrocento euro.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore della quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'unità abitativa comprensiva di garage, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è pari a € 237.400
diconsiduecentotrentasettemilaquattrocento euro.

6. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la relazione, ringrazio la SVI per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunta: dalle analisi e verifiche esposte nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta del locale commerciale e del terreno adiacente, oggetto della vendita forzata, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a 237.400 diconsiduecentotrentasettemilaquattrocentoeuro.

Avellino li, 8 maggio 2017

il CTU

Arch. Margherita de Simone

ELENCO ALLEGATI

1. Incarico del Giudice
- 2 Nota di trascrizione del Pignoramento
3. Certificazione Notarile
4. VISURE CATASTALI per soggetto
5. MAPPA del foglio 2 con individuazione fabbricato
6. Elaborato planimetrico
7. PLANIMETRIE CATASTALI
- 8.RILEIVO FOTOGRAFICO (tre cartelle 1.esterni e 2. interni)
9. BANCA DATI OMI scheda
10. Annunci mercato immobiliare
- 11.SCHEDA SINTETICA del LOTTO in vendita
12. Dichiarazione di avvenuta trasmissione della relazione alle parti
- 13.PARCELLAPROFESSIONALE