

INDICE GENERALE:

PARTE 1:Consulenza

1. .PREMESSA

2 . .LE OPERAZIONI PERITALI.

3 . DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE

3.1. Descrizione degli immobili

3.2. Determinazione del valore degli immobili

3.3. Criteri e metodi di stima

3.4. Valutazione

3.5. Stima dell'immobile

4. RISPOSTE AI QUESITI.

4.1. QUESITO n°1: (...) Descriva l'esperto gli immobili pignorati - indicandone l'ubicazione esatta ,la superficie in mq, i confini e i dati catastali di riferimento, previa verifica della loro rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento: indicare, qualora gli immobili non risultino accatastrati, i dati catastali del suolo sul quale essi risultano costruiti (...)

4.2. QUESITO n.2 : (...) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, specificando quella concretamente in atto, ove difforme (...)

4.3. QUESITO n.3 : (...) Verifichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e la possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17,quinto comma, ed all'art..40,sesto comma della legge n.47/85 (...)

4.4. QUESITO n.4 : (...) Indicare se gli immobili sono liberi od occupati ,specificando in quest'ultimo caso, da chi ed a quale titolo (...)

4.5. QUESITO n.5 : (...) Riferisca in ordine alla possibilità di vendere detti immobili in un unico o in più lotti, provvedendo ,in quest'ultimo caso, alla specifica indicazione della composizione di ciascun lotto, previa verifica della possibilità di separata individuazione catastale dei lotti medesimi (...)

4.6. QUESITO n.6 : (...) Determini il valore degli immobili o dei singoli lotti, specificando i criteri di stima utilizzati : alla parte critica faccia seguire una parte conclusiva nella quale riassuntivamente indichi la consistenza degli immobili, l'ubicazione, i confini ,i dati catastali, la provenienza ed il valore dei beni, eventualmente separati per lotti (...)

5. CONCLUSIONI

PARTE II ^ : Documentazione fotografica

PARTE III ^ : Allegati

Allegato n.1:Verbale di conferimento dell'incarico;

Allegato n.2:Estratto di mappa;

Allegato n.3:Certificato catastale;

Allegato n.4:Stralcio del P.R.G.

Allegato n.5:planimetrie catastali;

Allegato n.6 Nota di trascrizione ;

Allegato n.7:Richieste varie e giustificative di spesa.

TRIBUNALE CIVILE DI AVELLINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di espropriazione immobiliare promosso dalla:

[REDAZIONE]

1.PREMESSA

In data [REDAZIONE] il sottoscritto [REDAZIONE], iscritto all'Ordine degli [REDAZIONE], nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Avellino al n. [REDAZIONE], ha ricevuto dal [REDAZIONE], il seguente incarico:

Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c., la cui mancanza o idoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESÌ, ACCESSO ALL'IMMOBILE:

Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario alla realizzazione 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 e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n° 47/85 e successive modifiche e integrazioni, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali;

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 ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

Rediga una relazione generale di consulenza esaustiva nei seguenti punti:

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n° 47/85 e n° 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato gabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio); nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazioni, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Sanitario e Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, con particolare riferimento per gli impianti idrico e sanitario la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. Dlgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili etc.);

La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma gabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolite, per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura; Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;

Per la categoria "terreni" alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di misura

catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù; Per la categoria “costruzioni” e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1962, allegghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di misura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga; Per la categoria “costruzioni” e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo del 1962, allegghi, oltre alla documentazione di cui al punto h, altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti allegghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell’eventuale deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo; Per la categoria “costruzioni” e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegghi, oltre alla documentazione di cui al punto h, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della DIA, più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere; Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell’atto di provenienza del bene e copia dell’eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; Autorizzi il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all’art. 328 c.p.c, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell’Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell’Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l’esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato

predisponga altresì una o più schede sintetiche in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse;

L’esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell’eventuali pertinenze e accessori e gli eventuali millesimi di parte comune;

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l’altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni etc.) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d’affitto o

locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di locazione, si verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;

I vincoli ed oneri gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)

Eventuali difformità urbanistico – catastali:

Difformità urbanistico – edilizia:

Difformità catastali:

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso

La individuazione dei precedenti nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

TERMINATA la relazione invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

In caso di trasmissione di note a norma dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..

DEPOSITI, oltre la perizia, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

I. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti (indicaz. relazione

II. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria)

III: File contenente le fotografie del singolo lotto(ove possibile) (indicaz. Foto)

DEPOSITI entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;

ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

RIFERISCA immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.

FORMULI tempestivamente istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Atto di Pignoramento

Avviso ai creditori iscritti/Avviso ai comproprietari

Certificato Notarile

Certificato catastale attuale

Certificato storico ventennale

Sottofascicolo Intervenuti

Nell'ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva alle indagini di carattere tecnico (sopralluoghi di rito, indagini ed ispezioni, accertamenti presso Pubblici Uffici) per il rilevamento degli elementi occorrenti all'espletamento del mandato affidatogli.

Pertanto, eseguiti i necessari sopralluoghi, accertate le caratteristiche oggettive dell'immobile in argomento, espletate le opportune indagini di mercato, nonché assunte tutte le notizie e gli elementi necessari per la formulazione di un corretto giudizio di stima, il sottoscritto preve mature riflessioni ed adeguati conteggi estimativi, rassegna con la presente relazione le conclusioni cui è pervenuto.

2.LE OPERAZIONI PERITALI.

Dalla lettura del fascicolo di procedura si traggono gli estremi degli immobili sottoposti all'azione di pignoramento immobiliare promossa [REDACTED]

[REDACTED], nato ad [REDACTED], ed ivi residente .

I beni del debitore oggetto della presente sono rappresentati da un fabbricato in [REDACTED]

[REDACTED] costituito da piano seminterrato adibito a garage, piano rialzato, piano primo, piano secondo e mansarda, realizzato in virtù di concessione edilizia n° [REDACTED]

Il giorno [REDACTED], dopo aver attentamente esaminato i fascicoli consegnati dalle parti, per acquisire la documentazione necessaria ad esperire il mandato conferitogli dalla S.V. Illustrissima si è recato all'U.T.E. di Avellino per compiere i primi accertamenti di rito.

Il giorno [REDACTED] lo scrivente ha fatto richiesta di documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino per una migliore comprensione dei fatti in oggetto.

Previo avviso verbale in presenza del Giudice, lo scrivente il giorno [REDACTED] [REDACTED], convocava le parti per poi portarsi sui luoghi di causa e procedere ai rilievi del caso.

Alle ore [REDACTED] erano [REDACTED], risulta essere assente il creditore procedente.

Alla continua presenza delle parti il sottoscritto ha visionato gli ambienti costituenti l'immobile in questione effettuando accurato rilievo fotografico e plano-altimetrico.

L'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione e di decoro, inoltre , lo scrivente , ha eseguito ulteriori riscontri sulla superficie della unità immobiliare oggetto di causa effettuando nel contempo ampio e dettagliato rilievo fotografico. In particolare sono state effettuate misurazioni in pianta ed in elevato dell'abitazione, del fabbricato.

Il giorno [REDACTED] lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Avellino per richiedere copie della planimetria catastali dei beni.

Il giorno [REDACTED] ha effettuato all'U.T.E. relative visure ai beni del procedimento del pignoramento in questione per confrontare le intestazioni in partita con quella contenute nel fascicolo di procedura.

Il giorno e [REDACTED] lo scrivente si è recato presso l'U.T.C. del Comune di Avellino per conoscere le quotazioni di mercato di beni analoghi a quelli oggetto della presente consulenza.

3.DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE:

Il bene oggetto della consulenza, è sito [REDACTED] ed è rappresentato da un fabbricato con struttura in c.a. e solai in latero cemento composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e mansarda individuato catastalmente [REDACTED], realizzato in virtù di concessione edilizia n° [REDACTED].

L'appartamento al piano rialzato interno 1 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, [REDACTED] e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, servizio, bagno e tre vani per una superficie utile di circa mq 140 con tre balconi per circa mq 15 e giardino di circa mq 110. L'appartamento al piano rialzato interno 2 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, [REDACTED] e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, bagno, servizio e due letto per una superficie utile di circa mq 120 con due balconi per circa mq 10 e giardino di circa mq 310. L'appartamento al piano secondo confina con vano scale, [REDACTED] e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, cucina, bagno, servizio e quattro vani per una superficie utile di circa mq 110 con due balconi per circa mq 15 e terrazzo di circa mq 30, attraverso scala interna si accede alla mansarda composto da un unico ambiente con bagno della superficie di circa mq 115 con altezze variabili di mt 3.00, mt 2.50 e mt 1.20 con annessi sottotetti per circa mq 60 con altezze di mt 1.00 e mt 0.40. I pavimenti e rivestimenti dei rispettivi appartamenti sono di maiolica, gli infissi interni sono in noce manganica, gli infissi esterni son in douglas con persiane avvolgibili di plastica e doppio infisso di alluminio anodizzato, l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a metano ed esiste impianto di video citofono. I posti macchina sono al piano seminterrato e sono il primo e secondo a sinistra per chi entra dalla rampa, della superficie di circa mq 18 ed il primo di fronte a destra per chi entra dalla rampa della superficie di circa mq 24. Il pavimento è di asfalto e la porta di accesso è di ferro.

La predetta area risulta essere completamente recintata con muri di conglomerato cementizio con sovrastante ringhiera in ferro collegandosi con ampio cancello in ferro lavorato comandato elettricamente ad impulso elettrico.

L'area descritta è esposta a mezzogiorno e gode di notevole vista panoramica sulla [REDACTED] e dei [REDACTED].

L'ubicazione del fabbricato poco distante dal centro della Città, lo rende particolarmente appetibile dal punto di vista della vendita.

La struttura del fabbricato sopra descritto è costituita da fondazioni realizzate con un reticolo continuo di travi e struttura portante in c.a., impalcati orizzontali in c.a. misti a laterizi, copertura a falde e scale in c. a.

Il fabbricato nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e di decoro.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico-fognario collegato alla reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di prima scelta.

3.1.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

3.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

"L'ormai avvenuta sistemazione dottrinarie della disciplina consente di esprimere nei seguenti enunciati i principi fondamentali dell'Estimo contemporaneo:

1) Il <<valore>> di un bene economico dipende dallo <<scopo>> della stima.

Ciò significa che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi. Lo scopo costituisce pertanto l'elemento preliminare ed indispensabile della stima stessa in quanto è appunto in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima".

2) La <<previsione>> è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.(...) Le previsioni appaiono come giudizi ipotetici di equivalenza tra un bene economico ed una determinata quantità di moneta in date circostanze di tempo e di luogo. In altri termini, la stima è la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti."

3) Il <<metodo>> di stima è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione.

4) Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido; dovrà, quindi, essere formulato sulla base del <<principio dell'ordinarietà>> (M.Orefice-ESTIMO-ed.UTET).

3.3 CRITERI E METODI DI STIMA

Stimare, quindi, significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che viene definita la ragione pratica della stima.

Nel caso in esame lo scopo pratico della valutazione è indubbiamente quello di conoscere il più probabile valore di mercato che le unità immobiliare in esame potrebbero avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e di libero mercato.

Allo scopo si sono tenuti presenti:

a) fattori intrinseci dell'immobile, quali l'ubicazione, la consistenza dei locali, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle rifiniture, i servizi, le dipendenze nonché lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile.

b) fattori estrinseci dell'immobile, quali le dimensioni del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, l'efficienza dei servizi pubblici di trasporto, dei servizi primari di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognature, la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per la residenza, nonché per l'esercizio di professioni, arti, commercio ecc.

c) l'ambiente economico in cui si articola il mercato delle abitazione e delle locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti per compravendita e locazioni relativi ad immobili simili.

Nel caso in esame si applicano due distinti criteri di stima:

a) a capitalizzazione di reddito (stima analitica) che consiste nel capitalizzare ad un saggio opportunamente scelto il reddito netto retribuito dalla locazione delle unità immobiliari;

b) per comparazione (stima sintetica) con altre unità immobiliari aventi caratteristiche similari, di cui sia noto il prezzo unitario o il valore stimato.

3.4.VALUTAZIONE.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, si procede in via preliminare alla determinazione della superficie convenzionale complessiva degli stessi, mediante l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione, allo scopo di rendere confrontabili tra loro gli immobili e le superfici che non presentano le stesse caratteristiche di destinazione, utilizzo, rifiniture, ecc.

3.5.STIMA DELL'IMMOBILE.

A)VALUTAZIONE E CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il criterio della capitalizzazione del reddito (stima analitica), consiste nel capitalizzare ad un saggio di investimento opportunamente scelto, il reddito netto che il bene (l'immobile) è capace di produrre.

Il reddito netto si ricava deducendo dal reddito lordo, che per il tipo di bene in esame corrisponde al canone di locazione, le spese di gestione (imposte, tasse, amministrazione, ecc.) ed i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria di pertinenza dominicale.

Fabbricato

Allo scopo è stata condotta un'indagine per immobili comparabili siti nella stessa zona ed in altre simili, pervenendo a canoni di fitto oscillanti, in condizioni di libero mercato e riferiti all'attualità, tra euro 400,00/mensili e euro 600,00/mensili.

Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensili di Euro 500,00 per gli appartamenti interno 1 e interno 2 mentre per l'appartamento al piano secondo più mansarda il canone medio mensile è di euro 600,00 ; di conseguenza si ricava:

Il reddito medio annuo lordo di un fabbricato adibito a civile abitazione , più garage, piazzale euro 6.000,00 x 2 = 12.000,00 (R).

Le spese medie annue sono di circa il 40% (S) del reddito lordo medio annuo: il tasso di capitalizzazione $r = 0,020$.

Da cui si ricava che il probabile valore di mercato è dato da $(R - S) / r = (12.000,00 - 4.800,00) / 0,020 = 360.000,00$

Mentre per il piano secondo più mansarda si ricava il reddito medio annuo lordo di euro 7.200,00 ®.

Le spese medie annue sono di circa il 40% (S) del reddito lordo medio annuo: il tasso di capitalizzazione $r = 0,020$.

Da cui si ricava che il probabile valore di mercato è dato da $(R - S) / r = (7.200,00 - 2.880,00) / 0,020 = 216.000,00$

B) VALUTAZIONE SINTETICO-COMPARATIVA

Come già accennato, tale valutazione consiste nel confrontare il bene da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto.

A tal fine è stata condotta un'indagine presso pubblici uffici (Ufficio Tecnico del Comune di ████████, Ufficio Tecnico Erariale di Avellino), agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili simili nella stessa zona e/o in altre analoghe.

Dalle analisi effettuate si è pervenuti che per immobili simili un valore unitario che oscilla da euro 975.000 a euro 925.000 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Applicando un valore medio di euro 950.000/mq, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare in esame e con riferimento all'attualità, ammonta a:
piano rialzato interno 1:

appartamento mq 140,00
garage mq $20,00 \times 0,60 =$ mq 12,00
balconi mq $15,00 \times 0,30 =$ mq 4,50
giardino mq $110,00 \times 0,20 =$ mq 22,00
per un totale di superficie convenzionale di mq 178,50

piano rialzato interno 2:

appartamento mq 120,00
garage mq $20,00 \times 0,60 =$ mq 12,00
balconi mq $10,00 \times 0,30 =$ mq 3,00
giardino mq $310,00 \times 0,20 =$ mq 62,00
per un totale di superficie convenzionale di mq 197,00

piano secondo più mansarda:

appartamento mq 120,00
garage mq $20,00 \times 0,60 =$ mq 12,00
balconi mq $25,00 \times 0,30 =$ mq 7,50
sottotetto abitabile mq $180,00 \times 0,80 =$ mq 144,00
sottotetto non abitabile mq $70,00 \times 0,60 =$ mq 42,00
per un totale di superficie convenzionale di mq 325,50
per un totale di superficie convenzionale di mq $701,00 \times$ euro 1.100.000 =
771.100,00

C) VALORE MEDIO.

Dai calcoli riportati in precedenza, si rileva che i valori cui si è pervenuti sono molto prossimi tra loro, per cui si ritiene che la loro media aritmetica possa costituire, all'attualità, il più probabile valore di mercato degli immobili in argomento.

Per cui si avrà:

euro (771.100,00 + 576.000,00) /2 = euro 673.550,00

4. RISPOSTE AI QUESITI.

4.1. QUESITO N.1:

(...) Descriva l'esperto gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione, la superficie in mq, i confini ed i dati catastali di riferimento, previa verifica della loro rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento; indicare, qualora gli immobili non risultino accatastati, i dati catastali del suolo sul quale essi risultano costruiti (...)

Il bene oggetto della consulenza, è sito ad [REDACTED] in località [REDACTED] ed è rappresentato da un fabbricato con struttura in c.a. e solai in latero cemento composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo , piano secondo e mansarda individuato catastalmente al foglio [REDACTED], realizzato in virtù di concessione edilizia n° [REDACTED] e voltura n° [REDACTED]. L'appartamento al piano rialzato interno 1 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, [REDACTED] e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, servizio, bagno e tre vani per una superficie utile di circa mq 140 con tre balconi per circa mq 15 e giardino di circa mq 110. L'appartamento al piano rialzato interno 2 confina con atrio portone, appartamento stessa proprietà, [REDACTED] e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, salone, cucina, bagno, servizio e due letto per una superficie utile di circa mq 120 con due balconi per circa mq 10 e giardino di circa mq 310. L'appartamento al piano secondo confina con vano scale, [REDACTED] e spiazzo condominiale e comprende ingresso-disimpegno, cucina, bagno, servizio e quattro vani per una superficie utile di circa mq 110 con due balconi per circa mq 15 e terrazzo di circa mq 30, attraverso scala interna si accede alla mansarda composto da un unico ambiente con bagno della superficie di circa mq 115 con altezze variabili di mt 3.00, mt 2.50 e mt 1.20 con annessi sottotetti per circa mq 60 con altezze di mt 1.00 e mt 0.40. I pavimenti e rivestimenti dei rispettivi appartamenti sono di maiolica, gli infissi interni sono in noce manganica, gli infissi esterni son in douglas con persiane avvolgibili di plastica e doppio infisso di alluminio anodizzato, l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a metano ed esiste impianto di video citofono. I posti macchina sono al piano seminterrato e sono il primo e secondo a

sinistra per chi entra dalla rampa, della superficie di circa mq 18 ed il primo di fronte a destra per chi entra dalla rampa della superficie di circa mq 24.

Il pavimento è di asfalto e la porta di accesso è di ferro.

La predetta area risulta essere completamente recintata con muri di conglomerato cementizio con sovrastante ringhiera in ferro collegandosi con ampio cancello in ferro lavorato comandato elettricamente ad impulso elettrico.

L'area descritta è esposta a mezzogiorno e gode di notevole vista panoramica sulla Città di [REDACTED] e dei paesi limitrofi.

L'ubicazione del fabbricato poco distante dal centro della Città, lo rende particolarmente appetibile dal punto di vista della vendita.

La struttura del fabbricato sopra descritto è costituita da fondazioni realizzate con un reticolo continuo di travi e struttura portante in c.a., impalcati orizzontali in c.a. misti a laterizi, copertura a falde e scale in c. a.

Il fabbricato nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e di decoro.

Il fabbricato di cui trattasi è dotato dei seguenti impianti: idrico-fognario collegato alla reti urbane, elettrico e telefonico.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di prima scelta.

4.2.QUESITO n2:

(...)Indichi quale sia l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente per gli immobili in questione, altresì specificando quella concretamente in atto ove difforme(...)

In particolare i beni oggetto della presente consulenza ricadono nelle seguenti aree:

ZONA B,.

Tale destinazione d'uso (civile abitazione) non è difforme a quella prevista dallo strumento urbanistico.

4.3. QUESITO n. 3:

(...) Verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e la possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17,quinto comma, ed all'art 40,sesto comma della legge n.47/85, chiarimento su eventuale espropriazione della particella [REDACTED] (...)

La costruzione che trattasi è conforme alle autorizzazioni ad edificare rilasciata dal sindaco pro- tempore del Comune di [REDACTED].

4.4. QUESITO n. 4:

(...) Indicare se gli immobili sono liberi od occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi e a quale titolo (...)

L'unità immobiliare in via [REDACTED] all'atto dei vari sopralluoghi si presentava occupata dalla famiglia [REDACTED] l'appartamento al piano rialzato interno 2, l'appartamento al piano rialzato interno 1 risulta libero, mentre l'appartamento con annesso sottotetto risulta libero.

4.5. QUESITO n. 5

(...) riferire in ordine alla possibilità di vendere detti immobili in un unico o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla specifica indicazione della composizione di ciascun lotto, previa verifica della possibilità di separata individuazione catastale dei lotti medesimi (...)

Trattasi di cespiti che costituisce un unico lotto funzionale ai fini della vendita. Una ripartizione in lotti distinti degli appartamenti può essere quella che segue:

Lotto n°1:

appartamento piano rialzato interni 1;

per un totale di superficie convenzionale di mq 178,50

Lotto n°2:

appartamento piano rialzato interno 2;

Per un totale di superficie convenzionale di mq 197,00

Lotto n°3:

appartamento piano secondo ;

Per un totale di superficie convenzionale di mq 325,50

4.6. QUESITO n. 6

(...) Determini il valore degli immobili o dei singoli lotti, specificando il criterio di stima utilizzati : alla parte critica faccia seguire una parte conclusiva nella quale riassuntivamente indichi la consistenza degli immobili, l'ubicazione , i confini , i dati catastali , la provenienza ed il valore dei beni , eventualmente separati per lotti (...)

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione , si è proceduto - in via preliminare - alla determinazione della superficie convenzionale complessiva degli stessi , mediante l'applicazione di adeguati coefficienti di omogeneizzazione , allo scopo di rendere confrontabili tra loro gli immobili e le superfici che non presentano le stesse caratteristiche di destinazione , utilizzo , rifiniture ecc.

Nel caso in esame si sono applicati due distinti criteri di stima , richiamati e descritti ampiamente nei capitoli che precedono :

a) a capitalizzazione di reddito (stima analitica) che consiste nel capitalizzare ad un saggio opportunamente scelto il reddito netto retribuito dalla locazione delle unità immobiliari ;

b) per comparazione (stima sintetica) con altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili , di cui sia noto il prezzo unitario o il valore stimato .

Verificata la insussistenza di diritti reali di godimento a favore di terzi si è determinato il valore dell' immobile euro 673.550,00 .

5. CONCLUSIONI.

Sicuro di aver svolto compiutamente , con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli , e ringraziando la S. V. I . per la fiducia accordata , nel rassegnare la presente Consulenza il sottoscritto ritiene utile ribadire in maniera molto sintetica le conclusioni cui è pervenuto :

TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI IMMOBILI.

- DESCRIZIONE E CONSISTENZA :

I beni del debitore esecutato sono costituiti da un fabbricato a due piani costituito da tre appartamenti e locale al piano seminterrato adibito a garage, più ampio spazio esterno.

Il bene oggetto della presente consulenza ricade nella zona che il piano regolatore vigente definisce del tipo ■■.

UBICAZIONE :

██████, località ██████ .

CONFINI:

I confini sono rappresentati da :

*via ██████ per due lati, proprietà ██████, ██████
██████.*

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare in via ██████ è censita all'U.T.E. del Comune di ██████, al foglio ██████, part.lla ██████ e ██████.

PROVENIENZA:

*Dall'esame trascrizioni a favore e contro si riscontra che il bene sito in via ██████
██████ è pervenuto al ██████ nella qualità ██████
individuale in virtù di atto di acquisto per Notaio ██████.*

VALORE DEL CESPITE:

Effettuate due distinte stime: una a capitalizzazione del reddito ed un'altra sintetico comparativa si è determinato il valore dei cespiti in questione in lire 673.550,00.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, compiute le indagini e le elaborazioni di cui è stata data relazione, ritiene di aver svolto con scrupolo il proprio compito e di aver fornito risposta esauriente ai quesiti affidatigli.

Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare, in caso di richiesta, ulteriore collaborazione.

Tanto doveva per l'incarico conferitogli.

██████ lì,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

████████████████████