

Arch. Elisabetta Coppola
Viale Viscardi, 47
80147 - Napoli
Tel.: 0815611127
lisacoppola@aliceposta.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZ. ESECUZIONE CIVILE

R.G. delle esecuzioni civili 24/09

G.E. Dott.ssa. Paola Boemio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Creditore precedente: *Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.a.*

ara Mutina S.r.l.;

Procuratore: *Avv. Giacomo Bracciale;*

Debitore esecutato: *Sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX.*

Oggetto: Relazione tecnico - estimativa del bene immobiliare sito
in XXXXXXXXXXXX (PZ) alla Via XxXXXXX n. , Piano Terra,
Piano primo.

Napoli, /01/2012

IL C. T. U.

Dott.^{ssa} Arch. Elisabetta Coppola

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Elisabetta Coppola, Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritta all'ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori di Napoli al n. 10600, con studio professionale sito in Viale Viscardi n. 47, Napoli, P. Iva 00510311210, inseguito all'incarico ricevuto dal G. E. Dott.^{ssa} Paola Boemio il giorno 20/09/11 presso il Tribunale di Lagonegro – si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatole.

**

La relazione tecnica d'ufficio è così articolata:

– Attività del C.T.U.	pag. 03;
– Risposta al primo quesito	pag. 04;
– Risposta al secondo quesito	pag. 05;
– Risposta al terzo quesito	pag. 06;
– Breve descrizione dell'immobile	pag. 06;
– Risposta al quarto quesito	pag. 09;
– Risposta al quinto quesito	pag. 10;
– Risposta al sesto quesito	pag. 10;
– Risposta al settimo quesito	pag. 13;
– Risposta all'ottavo quesito	pag. 15;
– Risposta al nono quesito	pag. 15;
– Risposta al decimo quesito	pag. 32;
– Risposta all'undicesimo quesito	pag. 33;

– Risposta al dodicesimo quesito

pag. 34;

– Allegati

pag. 35;

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

pag. 36

ALLEGATO A / verbale d'accesso

pag. 56

ALLEGATO B / mappa, planimetria e visura storica catastale

pag. 58

ALLEGATO B-1/ mappa catastale

pag. 59

ALLEGATO B-2/ planimetria catastale

pag. 61

ALLEGATO B-3/ visura catastale

pag. 66

ALLEGATO C/ rilievo dello stato dei luoghi

pag. 70

ALLEGATO D/ concessioni edilizie

pag. 72

ALLEGATO E / copia di titolo di proprietà

pag. 86

ALLEGATO F/ risposta del comune di XXXXXXXXXXXX

pag. 93

ALLEGATO G/ CD-Room

pag. 94

Attività del C. T. U.

La sottoscritta, compariva all'udienza del 20 settembre 2011, dove accettava, il mandato e prestava il giuramento di rito.

Preliminarmente al sopralluogo, previo studio degli atti di causa, la scrivente acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Lagonegro, presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Potenza e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (PZ) la documentazione catastale, ipotecaria ed urbanistica relativa all'immobile in oggetto.

Ordinata ed ottenuta la documentazione necessaria, previo studio della stessa, fissava (con avviso postale A/R e telegramma) per il giorno 04 ottobre 2011, il sopralluogo in sito per esperire le operazioni peritali.

All'ispezione presenziava, il sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX, proprietario del bene e quindi esecutato, che rendeva accessibile l'immobile e forniva le informazioni richieste.

Durante il sopralluogo, la scrivente provvedeva ad effettuare il rilievo metrico e fotografico. Alla fine del suddetto operato, la sottoscritta Elisabetta Coppola, Consulente Tecnico d'Ufficio, stila un verbale di primo accesso (Allegato A)

Risposta ai quesiti

A conclusione dell'attività svolta e dello studio della documentazione acquisita ed in atti, il C.T.U. ritiene di poter così rispondere ai vari quesiti posti dal mandato.

Risposta del primo punto del quesito

1) prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

La documentazione in atti risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma del c.p.c.

Risposta del secondo punto del quesito

2) proceda all'esatta individuazione del bene oggetto di espropriazione, con indicazione dei confini e dei dati catastali dello stesso, verificando se le certificazioni catastali corrispondano o meno ai dati indicati nell'atto di pignoramento; in caso di rilevata difformità, dica se i dati catastali indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ovvero se essi, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; rappresenti, in tale ultimo caso, la storia catastale del compendio pignorato; nel caso in cui sia necessario procedere ad un frazionamento ovvero siano indicati soltanto i dati del suolo su cui insiste la costruzione, l'esperto, previa autorizzazione del G.E., compia gli atti e le operazioni necessarie per l'accatastamento;

Dalla certificazione ipo-catastale si evince che gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza.

L'immobile oggetto di stima, è sito nel Comune di XXXXXXXXXXXX, alla Via XXXXXXX n. , Piano Terra, Piano Primo e Sottotetto, confinante nell'insieme con proprietà di XXXXXX XXXXXXXX, con via XXX XXXXX, con via XXXXXXXXX e con terreno, che rimane di proprietà della venditrice, posto sia immediatamente dopo un muro attualmente esistente e sia immediatamente dopo la linea ideale di continuazione di detto muro verso il confine con la proprietà di XXXXXX XXXXXXXX

Lo stesso è riportato nel N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXX () Via XXX XXXXX n. :



Foglio **14** particelle **332/333** sub **1**, Piano Terra, categoria C/1,
classe 2, consistenza 119 mq, rendita €479,00 (Allegato B-3);

Foglio **14** particella **332/333** sub **2**, Piano Primo, categoria A/3,
classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita €148,73 (Allegato B-3).

Risposta del terzo punto del quesito

3) *descriva il bene oggetto di espropriazione, indicandone l'ubicazione (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, scala, piano, eventuale numero interno), la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), le dimensioni (superficie in mq. e numero di vani), le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, gli accessi, gli accessori e le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi);*

Il bene in oggetto è sito nel Comune di XXXXXXXXXXXX (), alla Via Xxx
XXXXX,n. ; al Piano Terra, Piano Primo e Sottotetto.

BREVE DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE

Il bene in oggetto è composta da un:

- Piano Terra + aria di pertinenza (cespite 1);
- Piano Primo + Sottotetto (cespite 2);

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di XXXXXXXXXXXX, in Via
Xxx XXXXX n. . Quest'ultimo si presenta prevalentemente montano,
con un profilo geometrico ondulato nel quale spicca un verde intenso (foto
n. 1-2). Tale palazzina (foto n. 3-4-5-6) è composta da un piano terra di
circa 215 mq, adibita ad attività commerciale con annessa area scoperta; un

piano primo di 186 mq adibito ad uso civile per abitazione e da quest'ultimo si accede ad un sottotetto di 124 mq, con altezza minima di m 1,70 ed altezza massima di m 3,25 anch'esso utilizzato come appartamento.

DESCRIZIONE DEL PIANO TERRA (CESPITE 1)

Sul prospetto principale, posto ad EST, vi sono due ingressi: il primo permette di accedere direttamente all'appartamento posto al primo piano (foto n. 7) tramite un corpo scala; il secondo (foto n. 8) conduce all'interno del bar, dalla superficie di mq 54,23 (foto n. 9-10). Da quest'ultimo si accede ad un disimpegno di mq 12,29 (foto n.11), alla cui destra c'è un piccolo bagno di mq 1,64 (foto n. 12) ed attraverso una porta si passa ad un'attività commerciale dalla superficie di mq 53,52 (foto n. 13-14). In fondo al bar vi è un deposito di circa mq 23,29, dal quale si accede ad un antibagno (foto n. 15) ed ai suoi relativi bagni ciascuno rispettivamente di mq 1,64 e mq 1,68 (foto n. 16-17) ed ad un vano tecnico di mq 3,52.

Di pertinenza al piano terra vi sono piccoli spazi adibiti ad aiuole che delimitano il perimetro dell'attività commerciale.

L'intero piano terra è dotato di:

1. Serramenti di alluminio di colore bianco;
2. Impianto elettrico completo di cassette a muro e conduttori;
3. Impianto idrico-sanitario completo di rubinetteria.

L'immobile non è dotato di allaccio ad una rete cittadina di distribuzione del gas metano.

DESCRIZIONE PIANO PRIMO + SOTTOTETTO (CESPITE 2)

Al piano primo si giunge tramite un corpo scale (foto n. 18) seguito da un piccolo disimpegno (DISIMPEGNO₁) di mq 1,99 alla cui sinistra vi è un



bagno (WC₁) di mq 5,80 (foto n. 19) con balcone di mq 1,73 annesso. Dal disimpegno si arriva ad una sala da pranzo di mq 29,79 (foto n. 20) dotata di due aperture che immettono su un balcone (BALCONE₁) dalle dimensioni di mq 5,36 (foto n. 21), che affaccia ad EST; ed un cucinino di mq 1,89 (foto n. 22) anch'esso dotato di balcone (BALCONE₂) di mq 1,73. Dalla sala da pranzo si accede ad un secondo disimpegno (DISIMPEGNO₂) di 1,76 il quale consente di entrare in una prima camera da letto (LETTO₁) di mq 15,56 (foto n. 23) ed in una seconda camera da letto (LETTO₂) di mq 8,80 (foto n. 24), attraverso la quale si può raggiungere un piccolo ripostiglio di mq 1,60 (foto n. 25) ed un bagno (WC₂) di mq 2,35. Alla destra del DISIMPEGNO₁ vi è la terza camera da letto (LETTO₃) di dimensioni di mq 13,60 (foto n. 26), nella quale è presente una botola (foto n. 27) che permettere di salire al sottotetto tecnico del piano superiore. Dal LETTO₃ tramite una porta si accede all'altro lato del piano primo concepito da un terzo disimpegno (DISIMPEGNO₃) di mq 5,55 (foto n. 28) sul quale troviamo partendo in senso antiorario una quarta camera da letto (LETTO₄) di mq 19,44 (foto n. 29), una quinta stanza da letto (LETTO₅) di mq 13,43 (foto n. 30) una sesta camera da letto (LETTO₆) di mq 11,57 (foto n. 31) ed infine un bagno (WC₃) di mq 5,11 (foto n. 32).

Tramite una rampa di scale (foto n. 33) situate nella stanza LETTO₆ si accede al piano sottotetto costituito da un disimpegno (DISIMPEGNO₄) di mq 20,50 (foto n. 34), dove alla destra della scala vi è un bagno (WC₄) di mq 6,90 (foto n. 35-36), mentre alla sinistra vi sono due camere da letto (LETTO₇-LETTO₈) ciascuna di mq 14,59 (foto n. 37-38) ed alle spalle delle scale vi è un balcone (BALCONE₃) di mq 1,47. La restante parte del piano

in esame è occupata da un sottotetto tecnico di mq 90, nel quale si accede tramite la botola presente nella stanza LETTO₃.

L'intero appartamento è dotato di:

1. Serramenti di alluminio a taglio termico di colore legno;
2. Avvolgibili in P. V. C.;
3. Impianto di riscaldamento alimentato da gas metano proveniente da una rete cittadina;
4. Impianto elettrico completo di cassette a muro e conduttori;
5. Impianto idrico-sanitario completo di rubinetteria.

Tutte le pareti e i cieli sono perfettamente intonacati e pitturati.

Risposta del quarto punto del quesito

4) verifichi lo stato di possesso del bene oggetto di espropriazione, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove il bene sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, indichi il corrispettivo, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Attualmente lo stato di possesso del bene è regolato da un atto di compravendita rogato dal Notaio Nicolò Antonio Morano in data 8 febbraio 1989; Repertorio n.10634; Raccolta n. 3058; notaio in Montalbano Jonico, Iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Matera (Allegato E). Da

tale atto si evince che la proprietà del bene oggetto di espropriazione è riscontrabile nella persona del sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX, , nato a il e della moglie XXXXXX XXXXXXXXXXXX, , nata a XXXXXXXXXXXX (), il L'immobile in oggetto non è occupato da terzi, ma dal sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX - esecutato - e dalla sua famiglia.

Risposta del quinto punto del quesito

5) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso ed i connessi con il suo carattere storico-artistico (domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso, quali, ad es., oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Non esistono formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, né vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, né connessi con il suo carattere storico- artistico.

Risposta del sesto punto del quesito

6) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli);

Non esistono formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene, nemmeno di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI

1. Iscrizione del 31/03/1990 ai nn. 4704-199

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sull'immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXXX, indicato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima, R.C. £ 322, composto di 7 vani catastali, atto notaio Antonio Zotta del 31/03/1990 a favore della Banca mutuante, BANCO DI NAPOLI; Sezione di Credito Fondiario, filiale di Potenza.

2. Iscrizione del 25/08/1992 ai nn. 10686-716

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo sull'immobile sito nel comune di XXXXXXXXXXXX, indicato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima, R.C. £ 322, composto di 7 vani catastali, atto notaio Vincenzo Lacanna del 18/08/1992 a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI GORGOGNONE(MT); con sede in Gorgoglione

3. Iscrizione del 28/12/2001 ai nn. 19620-2433

Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza il 28/12/2001 a garanzia di Mutuo a favore di S.E.M. S.P.A. con sede a Potenza contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX coniuge di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX sull'immobile sito nel comune di XXXXXXXXXXXX, indicato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 2/2,

categoria A/2, classe prima.



4. Iscrizione del 01/02/2003 ai nn. 2912-372

Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza il 01/02/2003 a garanzia di Mutuo di S.E.M. con sede a Potenza contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX coniuge di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX sull'immobile sito nel comune di XXXXXXXXXXXX, indicato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 1/1, particella 332/333 sub 2/2.

TRASCRIZIONI

1. Trascrizione del 08/02/1989 ai nn. 3759-3195

Atto di compravendita per Notar Nicolò Antonio Morano di Montalbano Jonico dell'8 febbraio 1989, rep. 10634, racc. 3058 a favore dei coniugi XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a il e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il , contro . Col detto Atto i coniugi XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX hanno acquistato l'immobile sito in XXXXXXXXXXXX alla Via Xxx XXXXX n. 26, 28, 30 indicato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima.

2. Trascrizione del 02/07/1997 ai nn. 9562-8407

Atto esecutivo o cautelare del 02/07/1997 dell'immobile sito in XXXXXXXXXXXX alla Via Xxx XXXXX n. 26, 28, 30 indicato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima, a favore della BANCA POPOLARE DEL MATERANO S.P.A. con sede a Matera (MT), contro i coniugi XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il , e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il.

3. Trascrizione del 09/09/1997 ai nn. 12799-11232



Atto esecutivo o cautelare del 09/09/1997 dell'immobile sito in
XXXXXXXXXX alla Via Xxx XXXXX n. 26, 28, 30 indicato nel N.C.E.U. al
foglio 14, particella 332/333, sub 2/2, categoria A/2, classe prima, a favore
di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede a Napoli, contro i coniugi XXXXXXX
XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il , e XXXXXXXXX XXXXX
nato a XXXXXXXXX il .

4. Trascrizione del 15/06/2009 ai nn. 10444-7957

Atto esecutivo o cautelare del 15/06/2009 dell'immobile sito in
XXXXXXXXXX alla Via Xxx XXXXX n. 26, indicato nel N.C.E.U. al foglio 14,
particella 332/333, contro i coniugi XXXXXXX XXXXXXXXX, nata a
XXXXXXXXXX il , e XXXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXX il

Risposta del settimo punto del quesito

7) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità o agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; nel caso in cui, confrontando la planimetria attuale dell'immobile con quella catastale originaria o in qualsiasi altro modo, l'esperto rilevi degli abusi, indichi con precisione la natura e l'entità degli stessi, descriva l'entità delle opere da effettuarsi per ripristinare lo stato originario dei luoghi e la relativa spesa, specificando se si tratta di abusi condonabili, se è stata presentata istanza di condono e gli estremi dell'istanza;

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confrontando i prospetti della concessione edilizia 06/2006 con quelli dello stato attuale, realizzati dalla scrivente previo rilievo metrico, si riscontrano delle differenze riguardanti l'altezza della falda, la quale risulta essere a 8 m a differenza dei 7,5 m dati in concessione. Il consulente ha evidenziato tale abuso tramite una verbale di chiarimenti indirizzato al Geometra Giuseppe Montemurro, tecnico del Comune di XXXXXXXXXX. Quest'ultimo ha dato risposta (Allegato F) che non essendo ancora ultimati i lavori di cui alla concessione edilizia 06/2006, la proprietaria, sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX, in base alle normative urbanistiche vigenti nel suddetto Comune, può presentare perizia di assestamento finale e sanare gli eventuali abusi commessi, poiché l'immobile ricade nella zona "B", dove l'altezza massima ammissibile è di 10,50mt.

Inoltre confrontando la planimetria attuale dell'immobile, realizzati dalla scrivente previo rilievo metrico, con quella catastale si segnalano le seguenti difformità:

- al Piano Terra il deposito con annessi bagni non sono riportati nella planimetria catastale del Fog. 14 Part. 332/333, sub 1, se pure presenti nelle planimetrie della Concessione Edilizia n. 06/2006 del 19 aprile 2006 rilasciata dal Comune di XXXXXXXXXX (PZ);

- al Piano Primo tutta la parte SUD:

- WC₃ di mq 5,11;

- DISIMPEGNO di mq 5,55;

- LETTO₄ di mq 19,44;

- LETTO₅ di mq 13,43;

- LETTO₆ di mq 11,57;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non è presente nella planimetria catastale del Fog. 14, Part. 332/333, sub 2, se pure presente nella planimetria della Concessione Edilizia n. 06/2006 del 19 aprile 2006 rilasciata dal Comune di XXXXXXXXXXXX (PZ).

Da ciò si deduce che le planimetrie catastali riportate, sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo, per cui si ritiene di dover procedere ad un aggiornamento catastale.

Risposta dell'ottavo punto del quesito

8) proceda alla formazione di lotti separati, se ciò sia utile a creare occasioni di vendita più vantaggiose o una migliore individuazione dei beni; nel caso in cui abbia formato più lotti, rediga, in fascioletti separati, una relazione di stima per ciascuno di essi;

Il consulente ha ritenuto opportuno di procedere ad una formazione di 2 cespiti per facilitare la vendita. Quindi si procederà a due valutazioni di stima: una per il Cespite "1", l'altra per il Cespite "2".

Risposta del nono punto del quesito

9) determini il valore dell'immobile, con l'indicazione dei criteri di stima adottati, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura per i nove anni successivi alla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici

registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; opponibile senza limiti di tempo se trascritta anteriormente alla trascrizione del pignoramento, dovendosi in questo caso valutare l'immobile come se l'esecutato vantasse sullo stesso la nuda proprietà);

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il computo della superficie commerciale degli immobili in oggetto si è tenuto conto della norma UNI 10750.

La superficie commerciale è così computata:

superficie coperta calpestabile + superficie occupata dai muri interni + superficie occupata dai muri perimetrali + superfici ponderate 25% dei balconi e terrazzi + superfici ponderate 60% degli ambienti destinati a servizi ed accessori (sottotetto tecnico).

Pertanto, le superfici commerciali degli immobile è la seguente:

Superficie commerciale (piano terra + pertinenza) cespite n. 1 = mq 215

Superficie commerciale (piano primo + piano sottotetto) cespite n. 2 = mq 310.

METODO DI STIMA

La stima è condotta al fine di determinare il più probabile valore di mercato, sarà pertanto presa in considerazione l'effettiva consistenza dell'immobile, nelle condizioni in cui esso si trova, e le prospettive di nuove e diverse destinazioni d'uso che sono assegnate allo stesso dagli strumenti urbanistici vigenti. Nella trattazione che segue tale patrimonio immobiliare, sarà stimato in dettaglio, sarà quindi illustrata la specifica destinazione ad esso

riservata dal Programma di Fabbricazione vigente nel comune di
XXXXXXXXXX (PZ).

Si è scelto di adottare il metodo di stima “**per confronto di valori unitari**”
poiché è senz’altro il criterio di stima più idoneo a fornire il valore venale
più probabile e maggiormente rispondente alle effettive condizioni del
mercato fondiario ed edilizio. Esso consiste nello stabilire il valore di un
immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori
di beni simili a quello oggetto di stima.

Si procede alla stima con l’applicazione della seguente formula:

$$V = [Sca \times (Va \times Cc)] - 2 \% Scc$$

V = Valore del bene oggetto di stima

Sca = Superficie commerciale dell’immobile.

Va = Valore al metro quadro dell’immobile.

Cc = Coefficiente correttivo di riferimento alla zona, all’edificio, all’unità
immobiliare.

Scc = costi per il condono + aggiornamento catastale.

CASPITE N. 1

ATTIVITA' COMMERCIALE

DESCRIZIONE CATASTALE E POSIZIONE URBANISTICA

Da una ricerca condotta presso l’Agenzia del territorio competente si è
rilevato che l’immobile oggetto della stima risulta intestato al signor
XXXXXX XXXXXXXXXXXX e della moglie XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
ed è così censito: attività commerciale; Foglio 14; mappale 332/333;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

subalterno 1; Categoria C/1; classe 2[^]; consistenza 119 mq. L'immobile oggetto di stima, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del Comune di XXXXXXXXXXXX e secondo quanto fornito dal committente, risulta avere la seguente posizione giuridica: Concessione edilizia n. 06/2006, rilasciata dal Comune di XXXXXXXXXXXX.

ASSUNZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti a una unità immobiliare indipendente situata nel Comune di XXXXXXXXXXXX, avente come categoria catastale C/1 e, altresì, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, possiamo desumere che, per abitazioni simili a quella in esame, il VALORE UNITARIO di mercato rilevato sul posto da: indagini dirette presso le agenzie immobiliari, lettura degli atti di compravendita e comparazione con tabelle predisposte dagli istituti di ricerca; può essere FISSATO IN € 1.300,00 AL METRO QUADRATO. Tale valore andrà dalla scrivente adeguato in base alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto della stima e che andrà a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare all'unità vera e propria.

ZONA

L'unità immobiliare in esame, rispetto al quartiere dove è situata, si trova tra m 301 e m 500 dal crocevia di maggiore importanza per passaggio pedonale e veicolare (il coefficiente relativo, ottenuto in base alle tabelle rilevate dai principali testi di estimo, è pari a 0,80), mentre rispetto all'elemento urbano di maggiore importanza e richiamo risulta distante tra

m 100 e m 500 (per un coefficiente corrispondente, rilevato sempre da tabelle autorevoli, di 1).

La zona oggetto della stima è adeguatamente provvista della necessaria urbanizzazione primaria quale fogna, acqua, luce e telefono (il coefficiente relativo: 1,01).

Nella zona in esame non è stata rilevata la presenza di un elemento naturale quale mare, fiume o lago predominante (in virtù di tale elemento possiamo fissare un coefficiente pari a 1).

Nell'area dove è situato l'immobile si gode, in più punti, di un bel panorama, cosa che ci permette di rivalutare il valore unitario (coefficiente corrispondente: 1,15).

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare (il coefficiente corrispondente, pertanto, è: 1,02).

Negli immediati dintorni dell'abitazione è presente un parco aperto al pubblico, cosa che qualifica notevolmente la zona e ci permette di aumentare il valore unitario (coefficiente: 1,05).

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni (coefficiente: 1,02).

Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il valore unitario non viene modificato (coefficiente: 1).

Considerando, in ultima analisi, la situazione sociale della zona in esame attraverso l'andamento della popolazione e il numero dei reati avvenuti, mettendo in relazione i dati ottenuti si desume che il coefficiente sociale relativo è: 1.

Valutando tutti gli elementi considerati e i coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli fra loro, possiamo assumere come parametro di rivalutazione del valore unitario riferito al quartiere oggetto di stima, un coefficiente di maggiorazione del valore medesimo pari a 0,90.

EDIFICIO

Nell'unità immobiliare indipendente presa in esame esistono i seguenti impianti di cui si sottolinea, in questa sede di analisi, la semplice presenza senza soffermarci sul singolo coefficiente di valutazione o svalutazione del valore unitario, ma riportandone solo il coefficiente complessivo di tutta la dotazione funzionale.

Il bene in oggetto è dotata di normale impianto elettrico, è presente l'impianto idraulico di adduzione generale dell'acqua e di scarico. Risulta la presenza di una linea telefonica di arrivo. Non è presente alcun tipo di impianto di condizionamento nell'abitazione presa in considerazione.

All'esterno dell'unità immobiliare non è presente alcuna dotazione funzionale condominiale quale giardino, palestra e similari. Gli esterni dell'abitazione presa in esame, nel suo complesso presentano le seguenti caratteristiche estetiche. Per ogni caratteristica identificata non riportiamo il coefficiente del singolo parametro estetico unitario ma, per praticità, indichiamo solo il coefficiente estetico globale. La facciata principale non presenta un particolare valore architettonico non avendo elementi significativi di spicco; i decori rilevati negli esterni dell'abitazione sono senza alcun valore; il portone di accesso è di scarso valore estetico; la composizione architettonica generale della costruzione non è particolarmente significativa; in relazione al tecnico che ha progettato

l'opera in esame possiamo affermare che è un professionista conosciuto nella provincia ove è situato l'immobile. Valutata l'estetica delle parti esterne all'abitazione, in base ai principali parametri ora descritti, considerata una sostanziale predominanza di cose pregevoli, abbiamo un aumento del valore dell'unità immobiliare (coefficiente: 1,11).

Precisato che essendo l'unità immobiliare autonoma, si è tenuto conto, in luogo dei parametri sociali ordinari dell'estimo riferiti all'edificio, degli stessi parametri, ma in questo caso riferiti all'immediato intorno abitativo dell'immobile, coinvolgendo nella valutazione, pertanto, le case indipendenti che sono state individuate oppure i condomini immediatamente vicini e che possono in qualche modo influenzare il valore immobiliare. Abbiamo pertanto rilevato i seguenti parametri sociali: non è prevista la presenza del portiere; nei dintorni dell'immobile non è presente alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; nei dintorni dell'unità immobiliare non è presente il video citofono; la proprietà comune è recintata; nelle ore notturne abbiamo, in generale, una situazione di silenziosità accettabile; tra l'inquilino dell'unità immobiliare e i vicini non esistono cause in corso; non trattandosi di condominio, non sono rilevabili cause di tale soggetto giuridico con terze persone; l'unità immobiliare fa parte di un complesso amministrato dalla stessa persona da oltre dieci anni.

La conservazione dell'abitazione nel suo esterno può essere sintetizzata in un coefficiente globale negativo che determina una diminuzione del valore (coefficiente: 0,70).

Tutti i parametri presi in considerazione e appartenenti all'immediato intorno esistente nei pressi dell'abitazione considerata danno globalmente una riduzione del valore dell'unità immobiliare (coefficiente: 0,78).

ALLOGGIO

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme all'esigenze commerciali; l'unità immobiliare risulta essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano ampi e consoni alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione sono state rilevate solo alcune zone morte e inutilizzabili; nell'alloggio esiste un ambiente di deposito; il bagno risulta dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è insufficiente e tale da non permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Valutando tutti gli elementi che incidono sulla funzionalità dell'unità immobiliare abbiamo un incremento del valore unitario (coefficiente: 1,27).

L'attività commerciale esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica dignitosa; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile; sia nel bagno che

nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore accettabile; la rubinetteria dei sanitari presenti è di forma e materiale estetico di valore ordinario; gli scuri osservati all'esterno dell'unità immobiliare sono di un discreto valore estetico; le placche elettriche sono di qualità e forma accettabile. Valutando tutti gli elementi estetici ora descritti abbiamo un'invarianza del valore unitario (coefficiente: 1).

L'unità immobiliare si affaccia sulla strada principale, pertanto il coefficiente che ne deriva è: 1,15.

Il taglio del negozio incide sull'appetibilità di mercato dello stesso in maniera tale da diminuirne il valore (coefficiente: 0,8).

La conservazione dell'esercizio nel suo complesso, considerato che i lavori da eseguirsi per renderlo idoneo alla civile abitazione sono quelli ordinariamente eseguibili, è normale, pertanto il valore rimarrà inalterato (coefficiente: 1).

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare visti sino a questo punto e messi in relazione uno con l'altro, mediante semplice moltiplicazione, otteniamo un coefficiente globale per l'unità immobiliare pari a: 1,16.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE

Abbiamo analizzato, in questa fase della stima, le tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile e cioè: la zona, l'immediato intorno e l'unità immobiliare determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo. Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo: 0,8.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €1.300,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima può essere fissato in €1.000,00

L'immobile risultando libero non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente per cui non va svalutato e conserva, quindi, il pieno valore di mercato. Il valore unitario pertanto rimane inalterato. Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 215 e del fatto che l'appartamento è libero, possiamo dire che il valore di mercato più probabile per l'abitazione oggetto di stima è di Euro 215.000,00 questo valore va decurtato del 2% (costo condono + aggiornamento catastale).

**GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA
(CESPITE N. 1)**

Premesso quanto fin qui esposto si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare situata a XXXXXXXXXXXX in via XXX XXXXX al n. 26 distinta in Catasto Urbano al fg. 14; mappale 332/333; sub 1; di proprietà del sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX e della moglie XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di **€210.700,00.**

CESPITE N. 2

PIANO PRIMO PIANO SOTTOTETTO

DESCRIZIONE CATASTALE E POSIZIONE URBANISTICA



Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del territorio competente si è rilevato che l'immobile oggetto della stima risulta intestato al signor XXXXXX XXXXXXXXXXXX e della moglie XXXXXX XXXXXXXXXXXX ed è così censito: Tipologia catastale: appartamento di tipo civile Foglio 14, mappale 332/333, subalterni 2 Categoria A/2 classe 1^, vani catastali 7. L'immobile oggetto di stima, in base alle ricerche condotte presso gli uffici del Comune di XXXXXXXXXXXX e secondo quanto fornito dal committente, risulta avere la seguente posizione giuridica: concessione edilizia n. 6, rilasciata il 19/04/2006 dal Comune di XXXXXXXXXXXX.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La misurazione della superficie commerciale è stata eseguita, come previsto da tutti gli standard italiani.

La superficie commerciale complessiva è di mq 310, analiticamente così strutturata:

- Superficie commerciale piano primo: mq 186
- Superficie commerciale piano sottotetto: mq 124.

ASSUNZIONE DEL VALORE UNITARIO DI STIMA

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti a un'unità immobiliare indipendente situata nel Comune di XXXXXXXXXXXX, avente come categoria catastale A/2 e, altresì, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, possiamo desumere che, per abitazioni simili a quella in esame, il VALORE UNITARIO di mercato rilevato sul posto da indagini dirette presso le agenzie immobiliari, lettura degli atti di compravendita e comparazione con tabelle predisposte dagli istituti di

ricerca; può essere FISSATO IN € 1.500,00 AL METRO QUADRATO.

Tale valore andrà da noi adeguato in base alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto della stima e che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare all'unità vera e propria.

ZONA

L'unità immobiliare in esame, rispetto al quartiere dove è situata, si trova tra m 301 e m 500 dal crocevia di maggiore importanza per passaggio pedonale e veicolare (il coefficiente relativo, ottenuto in base alle tabelle rilevate dai principali testi di estimo, è pari a 1,05, mentre rispetto all'elemento urbano di maggiore importanza e richiamo risulta distante tra m 100 e m 500 (per un coefficiente corrispondente, rilevato sempre da tabelle autorevoli, di 1).

La zona oggetto della stima è adeguatamente provvista della necessaria urbanizzazione primaria quale fogna, acqua, luce e telefono (il coefficiente relativo: 0,73).

Nella zona in esame non è stata rilevata la presenza di un elemento naturale quale mare, fiume o lago predominante (in virtù di tale elemento possiamo fissare un coefficiente pari a 1).

Nell'area dove è situato l'immobile si gode, in più punti, di un bel panorama, cosa che ci permette di rivalutare il valore unitario (coefficiente corrispondente: 1,15).

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare (il coefficiente corrispondente, pertanto, è: 1,02).

Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione, il che non modifica il coefficiente estetico della zona (il coefficiente è pertanto neutro: 1).

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni (coefficiente: 1,02).

La zona è nota per i suoi scorci caratteristici dall'alto valore paesistico e che permettono di aumentare il valore dell'abitazione (coefficiente: 1,2).

Considerando, in ultima analisi, la situazione sociale della zona in esame attraverso l'andamento della popolazione e il numero dei reati avvenuti, mettendo in relazione i dati ottenuti si desume che il coefficiente sociale relativo è: 1.

Valutando tutti gli elementi considerati e i coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli fra loro, possiamo assumere come parametro di svalutazione del valore unitario riferito al quartiere oggetto di stima, un coefficiente di riduzione del valore medesimo pari a 1,10.

EDIFICIO

Nell'unità immobiliare indipendente presa in esame esistono i seguenti impianti di cui si sottolinea, in questa sede di analisi, la semplice presenza senza soffermarci sul singolo coefficiente di valutazione o svalutazione del valore unitario, ma riportandone solo il coefficiente complessivo di tutta la dotazione funzionale.

L'abitazione indipendente è dotata di normale impianto elettrico, è presente l'impianto idraulico di adduzione generale dell'acqua e di scarico. L'alloggio è servito da impianto del gas con tubazione esterna che penetra direttamente nell'unità immobiliare. Risulta la presenza di una linea telefonica di arrivo.

Non è presente alcun tipo di impianto di condizionamento nell'abitazione presa in considerazione. All'esterno dell'abitazione non è presente alcuna dotazione funzionale condominiale quale giardino, palestra e similari. Gli esterni dell'abitazione presa in esame, nel suo complesso presentano le seguenti caratteristiche estetiche. Per ogni caratteristica identificata non riportiamo il coefficiente del singolo parametro estetico unitario ma, per praticità, indichiamo solo il coefficiente estetico globale. La facciata principale ha un gradevole aspetto architettonico ed è pertanto definibile come pregevole dal punto di vista estetico; i decori rilevati negli esterni dell'abitazione sono di buon valore; il portone di accesso è di scarso valore estetico; la composizione architettonica della costruzione è degna di considerazione anche se non eccelsa; in relazione al tecnico che ha progettato l'opera in esame possiamo affermare che non è molto conosciuto. Valutata l'estetica delle parti esterne all'abitazione, in base ai principali parametri ora descritti, considerata una sostanziale predominanza di cose pregevoli, abbiamo un aumento del valore dell'unità immobiliare (coefficiente: 1,02).

Precisato che essendo l'unità immobiliare autonoma, si è tenuto conto, in luogo dei parametri sociali ordinari dell'estimo riferiti all'edificio, degli stessi parametri, ma in questo caso riferiti all'immediato intorno abitativo dell'immobile, coinvolgendo nella valutazione, pertanto, le case indipendenti che sono state individuate oppure i condomini immediatamente vicini e che possono in qualche modo influenzare il valore immobiliare. Abbiamo pertanto rilevato i seguenti parametri sociali: non è prevista la presenza del portiere; il portone centrale di accesso, in base alle

risposte date dagli interessati, risulta essere a volte aperto e a volte chiuso; nei dintorni dell'immobile non è presente alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; nei dintorni dell'unità immobiliare non è presente il video citofono; i dintorni dell'unità immobiliare sono provvisti di recinzione della proprietà; nelle ore notturne abbiamo, in generale, una situazione di silenziosità accettabile; tra l'inquilino dell'unità immobiliare e i vicini non esistono cause in corso; non trattandosi di condominio, non sono rilevabili cause di tale soggetto giuridico con terze persone; l'unità immobiliare fa parte di un complesso amministrato dalla stessa persona da oltre dieci anni. Tutte le considerazioni sociali esistenti nell'immediato intorno dell'abitazione, vista la predominanza delle situazioni di malessere rispetto a quelle di benessere, danno globalmente una diminuzione del valore dell'unità immobiliare (coefficiente: 0,99).

La conservazione dell'abitazione nel suo esterno può essere sintetizzata in un coefficiente globale negativo che determina una diminuzione del valore (coefficiente: 0,72).

Tutti i parametri presi in considerazione e appartenenti all'immediato intorno esistente nei pressi dell'abitazione considerata danno globalmente una riduzione del valore dell'unità immobiliare (coefficiente: 0,77).

ALLOGGIO

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta essere ben ventilata, garantendo quindi, un ricambio d'aria più che regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività

giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano ampi e consoni alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione sono state rilevate solo alcune zone morte e inutilizzabili; nell'alloggio esiste più di un ambiente di deposito; i bagni risultano dotati dei necessari sanitari; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è poco significativo e tale da non permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Valutando tutti gli elementi che incidono sulla funzionalità dell'unità immobiliare abbiamo un incremento del valore unitario (coefficiente: 1,12).

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica dignitosa; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile; sia nel bagno che nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore accettabile; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari; gli scuri osservati all'esterno dell'unità immobiliare sono di un discreto valore estetico; le placche elettriche sono di qualità e forma accettabile; sono presenti altresì nell'abitazione, alcuni elementi architettonici secondari di un certo valore. Valutando tutti gli elementi estetici ora descritti abbiamo un'invarianza del valore unitario (coefficiente: 1).

L'abitazione si affaccia su di un giardino, pertanto il coefficiente che ne deriva è: 1,05.

Il taglio dell'alloggio incide sull'appetibilità di mercato dello stesso in maniera tale da diminuirne il valore (coefficiente: 0,8).

La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, considerato che i lavori da eseguirsi per renderlo idoneo alla civile abitazione sono quelli ordinariamente eseguibili, è normale, pertanto il valore rimarrà inalterato (coefficiente: 1).

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare visti sino a questo punto e messi in relazione uno con l'altro, mediante semplice moltiplicazione, otteniamo un coefficiente globale per l'unità immobiliare pari a: 0,94.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE

Abbiamo analizzato, in questa fase della stima, le tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile e cioè: la zona, l'immediato intorno e l'unità immobiliare determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo. Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo: 0,80.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.500,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al paragrafo precedente, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima può essere fissato in € 1.200,00.

L'appartamento risulta gravato dall'occupazione di un inquilino il quale possiede un contratto di appartamento a canone libero secondo l'art. 26

legge 392/78, la svalutazione dell'immobile si può pertanto fissare nel coefficiente: 0,80.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 310 e del fatto che l'appartamento è libero, possiamo dire che il valore di mercato più probabile per l'abitazione oggetto di stima è di Euro 372.000,00 questo valore va decurtato del 2% (costo condono + aggiornamento catastale).

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto fin qui esposto si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'unità immobiliare situata a XXXXXXXXXXXX in via XXX XXXXX al n. 26 distinta in Catasto Urbano al fg. 14; mappale 332/333; sub 2; di proprietà del sig. XXXXXX XXXXXXXXXXXX e della moglie XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di **€365.000,00.**

Risposta del decimo punto del quesito

10) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, la copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione, il verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

pag. 36



ALLEGATO A / verbale d'accesso	pag. 56
ALLEGATO B / mappa, planimetria e visura storica catastale	pag. 58
ALLEGATO B-1/ mappa catastale	pag. 59
ALLEGATO B-2/ planimetria catastale	pag. 61
ALLEGATO B-3/ visura catastale	pag. 66
ALLEGATO C/ rilievo dello stato dei luoghi	pag. 70
ALLEGATO D/ concessioni edilizie	pag. 72
ALLEGATO E / copia di titolo di proprietà	pag. 86
ALLEGATO F/ risposta del comune di XXXXXXXXXXX	pag. 93
ALLEGATO G/ CD-Room	pag. 94

Risposta dell'undicesimo punto del quesito

11) predisponga, per ciascun lotto, uno schema riepilogativo nel quale siano indicati sinteticamente l'ubicazione (comune, frazione o località, via), i confini (almeno tre) e i dati catastali dell'Immobile (per i terreni: partita, foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: partita, foglio, particella, subalterno, numero di vani ed accessori;

Cespite n. 1

L'immobile oggetto di stima, è sito nel Comune di XXXXXXXXXXX, alla Via XxXxxxx n. 204/206, Piano Terra, confinante nell'insieme con proprietà di XXXXXX XXXXXXX, con via Xxx Xxxxx, con via XXXXXXXXXXX, posto verso il confine con la proprietà di XXXXXX XXXXXXX.

Lo stesso è riportato nel N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXX (PZ):

Foglio **14**; particelle **332/333**; sub **1**; Piano Terra; categoria C/1; classe 2; consistenza 119 mq, rendita €479,00 (Allegato B-3).

Cespite n. 2

L'immobile oggetto di stima, è sito nel Comune di XXXXXXXXXXXX, alla Via
XxXxxxx n. , Piano Primo e Sottotetto, confinante nell'insieme
con proprietà di XXXXXXX XXXXXXX, con via Xxx XXXXX; con via
XXXXXXXXX; con terreno, e con la proprietà di XXXXXXX XXXXXXX
Lo stesso è riportato nel N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXX (PZ):
Foglio **14**; particella **332/333**; sub **2**; Piano Primo; categoria A/3; classe 4;
consistenza 4,5 vani; rendita €148,73 (Allegato B-3).

Risposta del dodicesimo punto del quesito

*12) qualora non sia già in atti, acquisisca l'estratto dello stato civile del
debitore, dal quale risultino la data dell'eventuale matrimonio, il regime
patrimoniale della famiglia e la data dell'eventuale separazione o divorzio,
allegando alla relazione una copia semplice dello stesso; precisi se il bene
oggetto di espropriazione rientra nella comunione legale o è di proprietà
esclusiva del debitore esecutato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge
separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il
provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Il sig. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a risulta
coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXXXX
XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il .

La sottoscritta ringrazia per la fiducia da lei accordata e rassegna la presente
relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per

eventuali chiarimenti ove necessari. Allega nel contempo, la documentazione di corredo.

Con osservanza.

Napoli, /01/2012

IL C. T. U.

Dott.^{ssa} Arch. Elisabetta Coppola

ASTE
GIUDIZIARIE.it