

**FASCICOLO DI STIMA LOTTO N.1**



**1) Dati Catastali (schema riepilogativo)**

**COMUNE DI SENISE Catasto Urbano:**

- **Foglio n.44 P.III n. 87 sub 1** di cat. C/2 cl. 6 consistenza 37 mq. Rendita € 57,33 Corso

Garibaldi n.11 - Piano Terra;

- **Foglio n.44 P.III n. 87 sub 2** di cat. C/2 cl. 6 consistenza 40 mq. Rendita € 61,97 Corso

Garibaldi n.13 - Piano Terra;

- **Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 1** di cat. C/2 cl. 7 consistenza 60 mq. Rendita € 111,55

Corso Garibaldi - Piano Terra;

il tutto con diritto alla corte comune **Foglio n.44 P.III n.583** e al bene comune non censibile Scala

e corte comune **Foglio n.44 P.III n.87 sub 7**;

**2) Descrizione degli Immobili:**

Intero Piano terra del fabbricato destinato catastalmente a Deposito, ma di fatto destinato a Laboratorio per riparazione elettrodomestici e deposito dell'attività (Si è preferito predisporre un unico lotto al fine di aumentare l'appetibilità di vendita in relazione ad una maggiore superficie utile per la gestione di una eventuale attività commerciale). Unità immobiliare facente parte di un fabbricato iniziato a costruire negli anni 1960, con struttura mista in parte in cemento armato e in parte in muratura. Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione sopra citata.. Attualmente la destinazione dell'Unità Immobiliare di che trattasi risulta essere in parte un Laboratorio di riparazione di elettrodomestici e in parte magazzino dell'attività, con una superficie netta complessiva di circa 137 metri quadrati.

L'immobile risulta in godimento della famiglia dei soggetti esecutati, considerato che ivi viene esercitata l'attività commerciale di uno degli eredi.

Stante quanto descritto in risposta al quesito n.7 della perizia si dichiara che il fabbricato risulta in



regola con la normativa urbanistica in relazione alle porzioni distinte con la particella n.87 sub 1 e

sub 2, mentre risulta abusivamente realizzata la porzione distinta con la particella n.1763 sub 1.

**2) Descrizione analitica degli immobili e valutazione :**

Circa il criterio di valutazione adottato, richiamandosi a quanto già accennato nella descrizione degli accertamenti eseguiti negli accessi mirati alle indagini di mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno chiarire che, per gli immobili sottoposti a pignoramento, considerata la zona nella quale gli stessi sono ubicati, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato individuato mediante ricerche di contrattazioni intervenute in zona, nell'area immediatamente prospiciente a quella trattata. Il metodo adottato viene indicato tecnicamente come **stima comparativa** che consiste nell'assegnare il valore agli immobili da stimare confrontandoli con altri immobili di caratteristiche simili, oggetto di compravendita in tempi recenti. Per tale motivo, mediante accessi finalizzati allo scopo, lo scrivente ha proceduto ad una serie di indagini di mercato effettuate nell'ambito dei luoghi nei quali sono ubicati gli immobili da valutare, mediante richieste informative ad operatori economici della zona e del settore interessato, tenendo conto di altri acquisti e vendite effettuate negli ultimi tempi, nella zona di competenza, per altri immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni di quelli oggetto di stima.

Procediamo di seguito alla valutazione dell'immobile esaminato, precisando che nel valore unitario determinato è stato tenuto in debito conto il valore degli accessori comuni quali corte e scale.

Considerato quanto descritto e considerate le indagini di mercato effettuate, anche in relazione al periodo negativo in cui versano le contrattazioni immobiliari, il sottoscritto C.T.U. determina in € 520,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie utile, ottenendo il seguente valore complessivo:

superficie utile 137 mq. x € 520,00 = € 71.240,00

Valore complessivo

= € 71.240,00



Si sottolinea che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la particella n.87 sub 1 e sub 2 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto il **valore della quota di proprietà demaniale** citata risulta essere:

mq. (37,00 + 40,00) x € 520,00 x 112 / 10000 = € 448,45

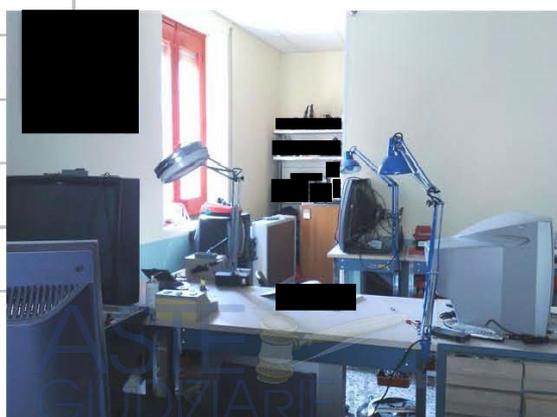
Rivello 20/11/2014



IL C.T.U.

Geom. Antonio Agrello

#### RILIEVO FOTOGRAFICO



**FASCICOLO DI STIMA LOTTO N.2**



**1) Dati Catastali (schema riepilogativo)**

**COMUNE DI SENISE Catasto Urbano:**

- **Foglio n.44 P.IIa n. 87 sub 3** di cat. A/2 cl. 6 consistenza 5,5 vani Rendita € 220,14 Corso

Garibaldi n.15 - Piano Primo;

- **Foglio n.44 P.IIa n. 1763 sub 2** di cat. A/3 cl. 3 consistenza 4 vani Rendita € 206,58 Corso

Garibaldi - Piano Primo;

il tutto con diritto alla corte comune **Foglio n.44 P.IIa n.583** e al bene comune non censibile Scala

e corte comune **Foglio n.44 P.IIa n.87 sub 7**;

**2) Descrizione degli Immobili:**

Intero Piano Primo del fabbricato destinato a civile abitazione. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato iniziato a costruire negli anni 1960, con struttura mista in parte in cemento armato e in parte in muratura. Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione sopra citata, in non perfette condizioni di manutenzione, con infissi in legno, tapparelle in pvc e priva di riscaldamento. Tale abitazione è di fatto suddivisa in due mini appartamenti composti nel complessivo da n.1 cucina, n.1 retrocucina, da n.5 vani, da n.2 bagni, n.2 disimpegni e n.1 ripostiglio per una superficie calpestabile di circa mq. 160 mq. Inoltre è provvisto di esclusivi pertinenziali balconi della superficie complessiva di circa 17 mq.

L'immobile risulta libero, non abitato, in godimento della famiglia dei soggetti esecutati.

Stante quanto descritto in risposta al quesito n.7 della perizia si dichiara che il fabbricato risulta in regola con la normativa urbanistica in relazione alla porzione distinta con la particella n.87 sub 3, mentre risulta abusivamente realizzata la porzione distinta con la particella n.1763 sub 2.

**2) Descrizione analitica degli immobili e valutazione :**

Circa il criterio di valutazione adottato, richiamandosi a quanto già accennato nella



descrizione degli accertamenti eseguiti negli accessi mirati alle indagini di mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno chiarire che, per gli immobili sottoposti a pignoramento, considerata la zona nella quale gli stessi sono ubicati, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato individuato mediante ricerche di contrattazioni intervenute in zona, nell'area immediatamente prospiciente a quella trattata. Il metodo adottato viene indicato tecnicamente come stima comparativa che consiste nell'assegnare il valore agli immobili da stimare confrontandoli con altri immobili di caratteristiche simili, oggetto di compravendita in tempi recenti. Per tale motivo, mediante accessi finalizzati allo scopo, lo scrivente ha proceduto ad una serie di indagini di mercato effettuate nell'ambito dei luoghi nei quali sono ubicati gli immobili da valutare, mediante richieste informative ad operatori economici della zona e del settore interessato, tenendo conto di altri acquisti e vendite effettuate negli ultimi tempi, nella zona di competenza, per altri immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni di quelli oggetto di stima.

Procediamo di seguito alla valutazione dell'immobile esaminato, precisando che nel valore unitario determinato è stato tenuto in debito conto il valore degli accessori comuni quali corte e scale.

Considerato quanto descritto e considerate le indagini di mercato effettuate, anche in relazione al periodo negativo in cui versano le contrattazioni immobiliari, il sottoscritto C.T.U. determina in € 500,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie utile ed € 150,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie dei balconi ottenendo il seguente valore complessivo:

superficie utile abitabile 160 mq. x € 500,00	=	€ 80.000,00
superficie utile balconi 17 mq x € 150,00	=	€ 2.550,00
Valore complessivo	=	<b>€ 82.550,00</b>

**Si sottolinea che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la**

particella n.87 sub 3 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

il valore della quota di proprietà demaniale citata risulta essere:

mq.  $(90,00 \times € 500,00 \times 112 / 10000) + \text{mq. } (10,00 \times € 150,00 \times 112 / 10000) - € 520,80$

Rivello 20/11/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

IL C.T.U.

Geom. Antonio Agrello

#### RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO E PARTI COMUNI



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO**



**FASCICOLO DI STIMA LOTTO N.3**



**1) Dati Catastali (schema riepilogativo)**

**COMUNE DI SENISE Catasto Urbano:**

- **Foglio n.44 P.III n. 87 sub 4** di cat. A/2 cl. 6 consistenza 5,5 vani Rendita € 220,14 Corso

Garibaldi n.15 - Piano Secondo;

- **Foglio n.44 P.III n. 1763 sub 3** di cat. A/3 cl. 3 consistenza 4,5 vani Rendita € 232,41

Corso Garibaldi - Piano Secondo;

il tutto con diritto alla corte comune **Foglio n.44 P.III n.583** e al bene comune non censibile Scala

e corte comune **Foglio n.44 P.III n.87 sub 7**;

**2) Descrizione degli Immobili:**

Intero Piano Secondo del fabbricato destinato a civile abitazione. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato iniziato a costruire negli anni 1960, con struttura mista in parte in cemento armato e in parte in muratura. Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione sopra citata, però in perfette condizioni di manutenzione, con infissi in legno, doppi infissi in alluminio, tapparelle in pvc e provvista di riscaldamento con Caldaia a Metano. Tale abitazione risulta composta da n.1 cucina, n.1 soggiorno ampio, da n.4 vani, da n.1 bagno, n.1 disimpegno e n.2 ripostigli per una superficie calpestabile di circa mq. 144 mq. Inoltre è provvisto di esclusivi pertinenziali balconi della superficie complessiva di circa 17 mq e pertinenziale terrazzo coperto della superficie complessiva di circa 18 mq.

L'immobile risulta occupato da uno degli eredi dei soggetti esecutati che lo abita stabilmente con la propria famiglia composta da n. persone totali.

Stante quanto descritto in risposta al quesito n.7 della perizia si dichiara che il fabbricato risulta in regola con la normativa urbanistica in relazione alla porzione distinta con la particella n.87 sub 4, mentre risulta abusivamente realizzata la porzione distinta con la particella n.1763 sub 3.



**2) Descrizione analitica degli immobili e valutazione :**

Circa il criterio di valutazione adottato, richiamandosi a quanto già accennato nella descrizione degli accertamenti eseguiti negli accessi mirati alle indagini di mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno chiarire che, per gli immobili sottoposti a pignoramento, considerata la zona nella quale gli stessi sono ubicati, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato individuato mediante ricerche di contrattazioni intervenute in zona, nell'area immediatamente prospiciente a quella trattata. Il metodo adottato viene indicato tecnicamente come **stima comparativa** che consiste nell'assegnare il valore agli immobili da stimare confrontandoli con altri immobili di caratteristiche simili, oggetto di compravendita in tempi recenti. Per tale motivo, mediante accessi finalizzati allo scopo, lo scrivente ha proceduto ad una serie di indagini di mercato effettuate nell'ambito dei luoghi nei quali sono ubicati gli immobili da valutare, mediante richieste informative ad operatori economici della zona e del settore interessato, tenendo conto di altri acquisti e vendite effettuate negli ultimi tempi, nella zona di competenza, per altri immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni di quelli oggetto di stima.

Procediamo di seguito alla valutazione dell'immobile esaminato, precisando che nel valore unitario determinato è stato tenuto in debito conto il valore degli accessori comuni quali corte e scale.

Considerato quanto descritto e considerate le indagini di mercato effettuate, anche in relazione al periodo negativo in cui versano le contrattazioni immobiliari, il sottoscritto C.T.U. determina in € 600,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie utile ed € 250,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie dei balconi e del terrazzo coperto ottenendo il seguente valore complessivo:

superficie utile abitabile: 144 mq. x € 600,00	=	€	86.400,00
superficie utile balconi e terrazzo coperto: (17+18) mq x € 250,00 =		€	8.750,00

Valore complessivo

– € 95.150,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si sottolinea che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la particella n.87 sub 3 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto il valore della quota di proprietà demaniale citata risulta essere:

mq.  $(90,00 \times € 600,00 \times 112 / 10000) + \text{mq. } (10,00 \times € 250,00 \times 112 / 10000) - € 632,80$

Rivello 20/11/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Geom. Antonio Agrello

#### RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO E PARTI COMUNI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO**





#### FASCICOLO DI STIMA LOTTO N.4

##### 1) Dati Catastali (schema riepilogativo)

###### **COMUNE DI SENISE Catasto Urbano:**

- **Foglio n.44 P.IIa n. 87 sub 5** di cat. A/2 cl. 3 consistenza 4,5 vani Rendita € 214,98 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Terzo;
- **Foglio n.44 P.IIa n. 1763 sub 4** di cat. A/3 cl. 3 consistenza 4,5 vani Rendita € 232,41 – Corso Garibaldi - Piano Terzo;

il tutto con diritto alla corte comune **Foglio n.44 P.IIa n.583** e al bene comune non censibile Scala e corte comune **Foglio n.44 P.IIa n.87 sub 7**;

##### 2) Descrizione degli Immobili:

Intero Piano Terzo del fabbricato destinato a civile abitazione. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato iniziato a costruire negli anni 1960, con struttura mista in parte in cemento armato e in parte in muratura. Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte, con finiture risalenti all'epoca della costruzione sopra citata, però in buone condizioni di manutenzione, con infissi in legno, doppi infissi in alluminio, tapparelle in pvc e priva di riscaldamento. Tale abitazione risulta composta da n.1 cucina, n.1 soggiorno ampio, da n.4 vani,

da n.2 bagni, n.1 disimpegno e n.1 ripostigli per una superficie calpestabile di circa mq. 157 mq.

Inoltre è provvisto di esclusivi pertinenziali balconi della superficie complessiva di circa 17 mq.

L'immobile risulta libero, non abitato, in godimento della famiglia dei soggetti esegutati.

Stante quanto descritto in risposta al quesito n.7 della perizia si dichiara che la porzione di fabbricato in esame risulta abusivamente realizzata, quindi non in regola con la normativa edilizia.

**2) Descrizione analitica degli immobili e valutazione :**

Circa il criterio di valutazione adottato, richiamandosi a quanto già accennato nella descrizione degli accertamenti eseguiti negli accessi mirati alle indagini di mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno chiarire che, per gli immobili sottoposti a pignoramento, considerata la zona nella quale gli stessi sono ubicati, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato individuato mediante ricerche di contrattazioni intervenute in zona, nell'area immediatamente prospiciente a quella trattata. Il metodo adottato viene indicato tecnicamente come stima comparativa che consiste nell'assegnare il valore agli immobili da stimare confrontandoli con altri immobili di caratteristiche simili, oggetto di compravendita in tempi recenti. Per tale motivo, mediante accessi finalizzati allo scopo, lo scrivente ha proceduto ad una serie di indagini di mercato effettuate nell'ambito dei luoghi nei quali sono ubicati gli immobili da valutare, mediante richieste informative ad operatori economici della zona e del settore interessato, tenendo conto di altri acquisti e vendite effettuate negli ultimi tempi, nella zona di competenza, per altri immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni di quelli oggetto di stima.

Procediamo di seguito alla valutazione dell'immobile esaminato, precisando che nel valore unitario determinato è stato tenuto in debito conto il valore degli accessori comuni quali corte e scale.

Considerato quanto descritto e considerate le indagini di mercato effettuate, anche in

relazione al periodo negativo in cui versano le contrattazioni immobiliari, il sottoscritto C.T.U.

determina in € 500,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie utile ed €

150,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie dei balconi ottenendo il

seguito valore complessivo:

superficie utile abitabile: 157 mq. x € 500,00	–	€	78.500,00
--	---	---	-----------

superficie utile balconi: 17 mq x € 150,00	–	€	2.550,00
--	---	---	----------

Valore complessivo	–	<b>€ 81.050,00</b>
--------------------	---	--------------------

**Si sottolinea che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la particella n.87 sub 3 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto il valore della quota di proprietà demaniale citata risulta essere:**

mq. (90,00 x € 500,00 x 112 / 10000) + mq. (10,00 x € 150,00 x 112 / 10000) – **€ 520,80**

Rivello 20/11/2014

**IL C.T.U.**

**Geom. Antonio Agrello**

#### **RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO E PARTI COMUNI**





**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO**





### FASCICOLO DI STIMA LOTTO N.5

#### 1) Dati Catastali (schema riepilogativo)

**COMUNE DI SENISE Catasto Urbano:**

- **Foglio n.44 P.lla n. 87 sub 6** di cat. A/2 cl. 3 consistenza 5 vani Rendita € 238,86 – Corso Garibaldi n.15 - Piano Quarto;
- **Foglio n.44 P.lla n. 1763 sub 5** di cat. C/2 cl. 8 consistenza 19 mq. Rendita € 42,19 – Corso Garibaldi - Piano Quarto;

il tutto con diritto alla corte comune **Foglio n.44 P.lla n.583** e al bene comune non censibile Scala e corte comune **Foglio n.44 P.lla n.87 sub 7**;

#### 2) Descrizione degli Immobili:

Intero Piano quarto del fabbricato destinato a civile abitazione. Unità immobiliare facente parte di un fabbricato iniziato a costruire negli anni 1960, con struttura mista in parte in cemento armato e in parte in muratura. Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte con finiture risalenti all'anno 1997, come dichiarato dagli occupanti, in ottime condizioni di manutenzione, con infissi e persiane esterne in alluminio, pavimenti in monocottura e impianti perfettamente funzionanti. Tale abitazione risulta composta da n.1 cucina, n.1 soggiorno ampio,

da n.2 vani, da n.1 bagni, per una superficie calpestabile di circa mq. 87 mq. Inoltre è provvisto di esclusivi pertinenziali balconi e terrazzo della superficie complessiva di circa 80 mq. Sul terrazzo risulta installato un prefabbricato in legno uso deposito della superficie di circa 19 mq.

L'immobile risulta occupato da uno degli eredi dei soggetti esegutati che lo abita stabilmente con la propria famiglia composta da n. persone totali.

Stante quanto descritto in risposta al quesito n.7 della perizia si dichiara che la porzione di fabbricato in esame risulta abusivamente realizzata, quindi non in regola con la normativa edilizia.

## **2) Descrizione analitica degli immobili e valutazione :**

Circa il criterio di valutazione adottato, richiamandosi a quanto già accennato nella descrizione degli accertamenti eseguiti negli accessi mirati alle indagini di mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno chiarire che, per gli immobili sottoposti a pignoramento, considerata la zona nella quale gli stessi sono ubicati, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato individuato mediante ricerche di contrattazioni intervenute in zona, nell'area immediatamente prospiciente a quella trattata. Il metodo adottato viene indicato tecnicamente come **stima comparativa** che consiste nell'assegnare il valore agli immobili da stimare confrontandoli con altri immobili di caratteristiche simili, oggetto di compravendita in tempi recenti. Per tale motivo, mediante accessi finalizzati allo scopo, lo scrivente ha proceduto ad una serie di indagini di mercato effettuate nell'ambito dei luoghi nei quali sono ubicati gli immobili da valutare, mediante richieste informative ad operatori economici della zona e del settore interessato, tenendo conto di altri acquisti e vendite effettuate negli ultimi tempi, nella zona di competenza, per altri immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni di quelli oggetto di stima.

Procediamo di seguito alla valutazione dell'immobile esaminato, precisando che nel valore unitario determinato è stato tenuto in debito conto il valore degli accessori comuni quali

corte e scale.

Considerato quanto descritto e considerate le indagini di mercato effettuate, i recenti lavori di ultimazione e il periodo negativo in cui versano le contrattazioni immobiliari, il sottoscritto C.T.U. determina in € 750,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie utile, in € 200,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie dei balconi e del terrazzo e in € 300 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie del locale deposito ottenendo il seguente valore complessivo:

superficie utile abitabile: 87 mq. x € 750,00	–	€	62.250,00
superficie utile balconi e terrazzo: 80 mq x € 200,00	–	€	16.000,00
superficie utile deposito: 19 mq. x € 300,00	–	€	5.700,00
Valore complessivo	–	<b>€</b>	<b>83.950,00</b>

Si sottolinea che la quota pari a 112/10000 delle Unità Immobiliari distinte con la particella n.87 sub 3 risulta di proprietà dell'Erario dello Stato con sede in Roma e pertanto il valore della quota di proprietà demaniale citata risulta essere:

mq.  $(87,00 \times € 750,00 \times 112 / 10000) + \text{mq. } (10,00 \times € 200,00 \times 112 / 10000) - € 753,20$

Rivello 20/11/2014

**IL C.T.U.**

**Geom. Antonio Agrello**

#### **RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO E PARTI COMUNI**





RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO



**FASCICOLO DI STIMA LOTTO N.6**



**1) Dati Catastali (schema riepilogativo)**

**COMUNE DI SENISE Catasto Urbano:**

- **Foglio n.44 P.III n. 1762** di cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani Rendita € 58,10 Corso

Garibaldi - Piano Terra;

**COMUNE DI SENISE Catasto Terreni:**

- **Foglio n.44 P.III n. 1761** terreno pertinenziali esteso are 0.64 di qualità catastale uliveto cl.2

R.D. € 0,13 R.A. € 0,10;

Fabbricato isolato con terreno pertinenziale distinto in Catasto Urbano nel Comune di Senise al Foglio n.44 Particelle n. 1762 il fabbricato, destinato a Civile Abitazione, e annesso terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio n.44 P.III n.1761.

**2) Descrizione degli Immobili:**

Fabbricato isolato con terreno pertinenziale destinato a civile abitazione, costruito intorno all'anno 1981 secondo le dichiarazioni dei proprietari, con struttura in muratura. Allo stato attuale l'Unità Immobiliare risulta finita in ogni sua parte con finiture risalenti all'anno di costruzione, in buone condizioni di manutenzione, con infissi in legno, pavimenti in grès e impianti funzionanti. Tale abitazione risulta composta da n.1 cucina, n.1 vano e da n.1 bagno, per una superficie calpestabile di circa mq. 36 mq e terreno annesso di circa 64 mq.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità degli eredi dei soggetti eseguiti.

Stante quanto descritto in risposta al quesito n.7 della perizia si dichiara che il fabbricato in esame risulta abusivamente realizzato, quindi non in regola con la normativa edilizia.

**2) Descrizione analitica degli immobili e valutazione :**

Circa il criterio di valutazione adottato, richiamandosi a quanto già accennato nella descrizione degli accertamenti eseguiti negli accessi mirati alle indagini di mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno chiarire che, per gli immobili sottoposti a pignoramento, considerata la



zona nella quale gli stessi sono ubicati, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato individuato mediante ricerche di contrattazioni intervenute in zona, nell'area immediatamente prospiciente a quella trattata. Il metodo adottato viene indicato tecnicamente come stima comparativa che consiste nell'assegnare il valore agli immobili da stimare confrontandoli con altri immobili di caratteristiche simili, oggetto di compravendita in tempi recenti. Per tale motivo, mediante accessi finalizzati allo scopo, lo scrivente ha proceduto ad una serie di indagini di mercato effettuate nell'ambito dei luoghi nei quali sono ubicati gli immobili da valutare, mediante richieste informative ad operatori economici della zona e del settore interessato, tenendo conto di altri acquisti e vendite effettuate negli ultimi tempi, nella zona di competenza, per altri immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni di quelli oggetto di stima.

Procediamo di seguito alla valutazione dell'immobile esaminato, precisando che nel valore unitario determinato è stato tenuto in debito conto il valore degli accessori comuni quali corte e scale.

Considerato quanto descritto e considerate le indagini di mercato effettuate, i recenti lavori di ultimazione e il periodo negativo in cui versano le contrattazioni immobiliari, il sottoscritto C.T.U. determina in € 500,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie utile e in € 100,00 al metro quadrato il valore unitario medio riferito alla superficie del terreno pertinenziali, ottenendo il seguente valore complessivo:

superficie utile abitabile: 36 mq. x € 500,00	=	€ 18.000,00
superficie terreno pertinenziale: 64 mq. x € 100,00	=	€ 6.400,00
Valore complessivo	=	<b>€ 24.400,00</b>

Rivello 20/11/2014

**IL C.T.U.**

**Geom. Antonio Agrello**

**RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO**



**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO**

