

**TRIBUNALE DI S'ANGELO DEI LOMBARDI**  
Sezione Esecuzioni

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

relativa alla causa civile R.E. n.°41/2008

PROMOSSA da: **INTESA SAN PAOLO spa**

CONTRO :  + 2

Il Giudice dell'esecuzione:

**Dott. M. ROTONDI**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato :

**Arch. NICOLA ZARRA**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare promosso da:

**INTESA SANPAOLO spa**

CONTRO

**[REDAZIONE] + 2**

## **A. PREMESSA**

In data 13.04.2010 il sottoscritto arch. Nicola Zarra, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 760, riceveva dal G.E. dott. M. ROTONDI l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica. Considerate le disposizioni contenute nell'art. 173 cpc verrà espletato il seguente incarico:

1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2. predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.
3. acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non risultante dalla documentazione in atti);
4. descrivere previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramenti non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
6. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
7. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base la combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47 (e successive modifiche);
8. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
9. dire, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;
10. accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21

marzo 1978 n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
12. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e 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 nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

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 previa maturate riflessioni ed adeguati conteggi estimativi, rassegna con la presente relazione le conclusioni cui è pervenuto.

## B. LE OPERAZIONI PERITALI

Dalla lettura del fascicolo di procedura si traggono gli estremi degli immobili sottoposti all'azione di pignoramento immobiliare promossa dalla **BANCA INTESA SANPAOLO spa** con sede sociale in Torino, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] (AV) presso lo studio dell'avv. [REDACTED], CONTRO [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED] e residente in [REDACTED] (AV) alla [REDACTED], [REDACTED] - C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED] - C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e ed ivi residente alla [REDACTED] 13 - C.F. [REDACTED]

Dalle certificazioni presenti risulta che i beni sottoposti a pignoramento, consistenti negli immobili di proprietà dei suddetti debitori, sono i seguenti:

- a. **Fabbricato** in Guardia d.L. (AV), contrada Forche  
riportato in catasto fabbricati in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con  
le seguenti indicazioni  
**Foglio 33, P.IIa 412, Sub 2, Cat. A/2, Cl. U, Cons. 13,5 vani, Piano T-1, Rendita €906,38**  
**Foglio 33, P.IIa 412, Sub 3, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 44 mq, Piano T, Rendita €52,27**  
**Foglio 33, P.IIa 412, Sub 4, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 31 mq, Piano T, Rendita €36,82**

**Terreni** in Guardia d.L. (AV), contrada Forche

riportati in catasto terreni in ditta [REDACTED], [REDACTED] con le seguenti indicazioni

**Foglio 33, P.IIa 412, Qualità SEMINATIVO, Cl 2, Sup. are 2 ca 00, Red. €0,67 d. €1,03 a.**

**Foglio 33, P.IIa 491, Qualità PASCOLO, Cl. 1, Sup. are 7 ca 86, Red. €0,81 d. €0,45 a.**

Il giorno 12/01/10 il sottoscritto si reca presso il Tribunale di S. Angelo dei Lombardi dove dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento ritira le copie del fascicolo di procedura.

Il giorno 14/09/10 si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardia d.L. per prendere visione di tutti gli atti relativi ai fabbricati oggetto della presente consulenza e per richiedere copie degli stessi

Il giorno 17/09/10 alle ore 10.30, il sottoscritto si reca in Guardia d.L. (AV), presso l'immobile oggetto della consulenza in contrada Forche. Nel corso del sopralluogo si effettua un rilievo planoaltimetrico del fabbricato e un ampio e dettagliato rilievo fotografico.

## **C. RISPOSTE AI QUESITI**

### **1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

La completezza della documentazione è stata verificata così come disposto dall'art. 567, 2° comma c.p.c.. La p.IIa 491 risulta soppressa ed annessa alla p.IIa 412 costituendo corte esclusiva del fabbricato anche se è ancora presente nella visura relativa.

### **2. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI**

Dall'esame dell'estratto storico del catasto e delle mappe censuarie, dei certificati e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati risultano i seguenti atti nonché le generalità dei creditori iscritti e dei proprietari.

**16/05/1979 n. 13/79** (Data trascrizione) **06/07/1979** (Data registrazione)

**COMPRAVENDITA** immobile fg 33 p.IIa 491

Da **Comune di Guardia dei Lombardi (AV)**

a [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] d.L. il [REDACTED]

**12/03/1992 n.3862/295** (Data iscrizione)

**IPOTECA** su immobili in oggetto e altri per complessive £. 1.000.000.000 a garanzia di £. 400.000.00

A favore del **Banco di Napoli spa** con sede in Napoli

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

**24/06/1994 n.8025/738** (Data iscrizione)

**IPOTECA LEGALE** su immobili in oggetto e altri per complessive £. 500.000.000

A favore delle **Finanze dello Stato**

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED]

**19/04/1995** n. **5462/4623** (Data trascrizione) **05/04/1995** (Data notifica)

**PIGNORAMENTO** su immobili in oggetto

In favore di **Banco di Napoli spa** con sede in Napoli

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

**29/09/2004** n. **18674/14254** (Data trascrizione) **01/09/2004** (Data atto notaio F.V.Pesiri)

**DONAZIONE** nuda proprietà immobili in oggetto

Da [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

a [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED]

**13/11/2008** n. **26168/19878** (Data trascrizione) **25/09/2008** (Data notifica)

**PIGNORAMENTO** su immobili in oggetto

In favore di **S.G.A. spa** con sede in Napoli

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (usufrutto, [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED] (nuda proprietà)

**24/11/2009** n. **23080/18089** (Data trascrizione) **10/05/1969** (Data atto segretario comunale)

**COMPRAVENDITA** terreno di 200 mq di cui al fg 33 p.IIa 491

Da **Comune di Guardia dei Lombardi (AV)**

a [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED]

**27/11/2009** n. **23372/18295** (Data trascrizione) **16/05/1979** (Data atto segretario comunale)

**COMPRAVENDITA** terreno di 786 mq di cui al fg 33 p.IIa 491

Da **Comune di Guardia dei Lombardi (AV)**

a [REDACTED] nato a [REDACTED] (AV) il [REDACTED]

### 3. TITOLO D'ACQUISTO

Dalla documentazione in atti risulta la provenienza dei beni in oggetto.

### 4. DESCRIZIONE

Le unità immobiliari, oggetto della presente consulenza sono così identificabili (**All. 1-2**)

---

#### a. **Fabbricato** in Guardia d.L. (AV), contrada Forche

riportato in catasto fabbricati in ditta [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] con le seguenti indicazioni

**Foglio 33, P.IIa 412, Sub 2, Cat. A/2, Cl. U, Cons. 13,5 vani, Piano T-1, Rendita €906,38**

**Foglio 33, P.IIa 412, Sub 3, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 44 mq, Piano T, Rendita €52,27**

**Foglio 33, P.IIa 412, Sub 4, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 31 mq, Piano T, Rendita €36,82**

**Terreni** in Guardia d.L. (AV), contrada Forche

riportati in catasto terreni in ditta [REDACTED], [REDACTED] con le seguenti indicazioni

**Foglio 33, P.IIa 412, Qualità SEMINATIVO, Cl 2, Sup. are 2 ca 00, Red. €0,67 d. €1,03 a.**

**Foglio 33, P.IIa 491 (ora 412), Qualità PASCOLO, Cl. 1, Sup. are 7 ca 86, Red. €0,81 d. €0,45 a**

## LOCALIZZAZIONE E CONFORMAZIONE

Gli immobili consistono in un edificio isolato e nella sua area di pertinenza situati in una contrada rurale del comune di Guardia dei Lombardi a circa ad 3,5 km a nord-est del nucleo antico tra il km 24 e 25 della statale 303. L'edificio, composto da due piani fuori terra, è stato edificato precedentemente al sisma del 1980 e ristrutturato nel 2004.

Gli immobili sono a diretto contatto con la strada statale e con altre strade rurali che in quel punto si immettono nella via principale. L'accesso avviene sia sul lato nord tramite una via asfaltata che si imbecca dalla statale, sia dal lato est a diretto contatto con uno spazio pubblico. I terreni oggetto della consulenza costituiscono l'area di pertinenza del fabbricato circondandolo su tutti i lati tranne quello meridionale.

Tale area ha forma poligonale con dimensioni massime di 33 x 28 m circa, presenta una superficie mista con pavimentazione in prossimità del fabbricato e terreno vegetale attorno. E' dotata di recinzione con muretto e ringhiere metalliche sui lati est ed ovest che risulta assente ad ovest a confine con la proprietà un tempo appartenuta agli esecutari e oggetto della procedura 32/95. L'edificio, orientato in senso est-ovest, ha forma poligonale con dimensioni maggiori di 19 x 15 m ca.

## ORGANIZZAZIONE TIPOLOGICO-FUNZIONALE

L'edificio ha sagoma regolare essendo stato costruito in muratura portante e consolidato con interventi in ca. Un muro di spina centrale divide in due il fabbricato e su questo muro si poggia la scala interna posizionata a centro del muro perimetrale est del fabbricato. Dalla scala si sviluppano i disimpegni che servono i vari ambienti. Sul lato est sono presenti due accessi che si aprono direttamente in due locali adibiti a soggiorno e pranzo. Dai lati nord ed ovest si accede a due locali deposito-garage di cui il secondo comunicante con l'abitazione. L'immobile risulta in pratica diviso in due abitazioni anche se comunicanti tra loro. Nella prima, situata sulla parte sud, è presente al piano terra un soggiorno, una zona cucina-pranzo, un bagno ed un deposito mentre il piano primo è composto da tre camere da letto di cui una fornita di balcone, un bagno, un ampio terrazzo con accesso dal disimpegno. La seconda abitazione, più piccola è dotata di una zona cucina-pranzo al piano terra e di quattro camere da letto ed un bagno al piano primo. La copertura, è del tipo a più falde con sottotetto praticabile e tegole portoghesi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Strutture portanti verticali in muratura e c.a.
- Strutture portanti orizzontali costituite da solai in laterocemento
- Tramezzature in laterizio
- Struttura di copertura in c.a.

*Lo stato delle strutture è da ritenersi discreto*

## CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE

- Impianto elettrico
- Impianto idrosanitario
- Impianto termico con caldaia autonoma e radiatori in ghisa
- Bagni dotati di lavabo, wc, bidet, doccia

*Lo stato degli impianti è da ritenersi discreto*

## FINITURE

- Pavimentazione in monocottura
- Rivestimenti in monocottura
- Porte interne in legno tamburato
- Infissi esterni in alluminio con tapparelle
- Pareti intonacate
- Manto di copertura in tegole portoghesi

*Lo stato delle finiture è da ritenersi discreto*

## SUPERFICI

P.Ila 412	mq 200
P.Ila 491 (ora 412)	mq 786

### **SUPERFICIE TERRENO**      **mq. 986**

---

#### *Piano terra*

Soggiorno	mq 27,4
Disimpegno 1	mq 8,6
Disimpegno 2	mq 12,5
Cucina-pranzo 1	mq 26
Bagno 1	mq 6,8
Cucina 2	mq 17,4
Pranzo 2	mq 21,5

#### *Piano primo*

Disimpegno 3	mq 6,4
Letto D1	mq 19,5
Letto S1	mq 11,8
Disimpegno 4	mq 7,6
Letto D2	mq 19,6
Bagno 2	mq 8,5
Disimpegno 5	mq 7,4
Letto D3	mq 17,1
Letto S2	mq 11,5
Letto D4	mq 21,3
Letto D5	mq 15,8
Bagno 3	mq 8,5

### **SUPERFICIE UTILE**      **mq. 275,2**

---

Deposito	mq 31
Garage	mq 41

### **S.N.R.**      **mq. 72**

---

Balcone 1	mq 8
Balcone 2	mq 13
Terrazzo	mq 24,7

### **S.N.R. balconi**      **mq. 45,7**

---

## CONFINI

a Est con proprietà comunale  
a Sud con proprietà comunale  
a Ovest con p.lla 485  
a Nord con proprietà comunale

## 5. AGGIORNAMENTO CATASTO

Gli immobili risultano accatastati. Come accennato in precedenza la p.lla 491 risulta soppressa ed annessa alla p.lla 412 costituendo corte esclusiva del fabbricato mentre è ancora presente nella visura relativa. (Al. 3)

## 6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Dalla verifica effettuata presso il comune di Guardia d.L. risulta che gli immobili in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica secondo il Programma di Fabbricazione vigente. (Al. 4)

Di seguito se ne riporta una sintesi:

**a**

---

**Fabbricato e terreni in c.da Forche Fg 33, P.lle 412, 491 (ora 412)**

Le unità immobiliari ricadono nella zona “C2” – ZONA DI AMPLIAMENTO

Gli indici previsti nelle varie zone sono riportati in allegato.

## 7. CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

**a**

---

**Fabbricato in c.da Forche Fg 33, P.lle 412 (ora 412)**

In data **02/07/2004** viene rilasciato ai sig ( [REDACTED] nato a [REDACTED] ) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED] Permesso a Costruire n.50 (prot. 3700) per la riparazione del fabbricato urbano a uso abitazione a firma del geom. [REDACTED]

Esaminati i grafici relativi alle autorizzazioni e gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione, esaminato lo stato di fatto, si può affermare che il suddetti edifici è stato costruito in conformità al permesso rilasciato e che rispetta gli strumenti urbanistici in vigore al momento del suo rilascio. Nella documentazione presente nel comune di Guardia d.L. non sono state rintracciate autorizzazione di agibilità o abitabilità. (Al. 5)



## 8. POSSIBILITA' DI VENDERE IN UNO O PIU' IMMOBILI

I beni in oggetto risultano costituiti da un fabbricato isolato e dalla sua area di pertinenza. In base a tale situazione non si ritiene opportuna una suddivisione in lotti. Pertanto il lotto viene così identificato:

### LOTTO N°1

---

**Fabbricato e terreni** in Guardia dei Lombardi (AV), contrada Forche  
riportato in catasto fabbricati in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con le  
seguenti indicazioni

**Foglio 33, P.IIa 412, Sub 2, Cat. A/2, Cl. U, Cons. 13,5 vani, Piano T-1, Rendita €906,38**

**Foglio 33, P.IIa 412, Sub 3, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 44 mq, Piano T, Rendita €52,27**

**Foglio 33, P.IIa 412, Sub 4, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 31 mq, Piano T, Rendita €36,82**

riportati in catasto terreni in ditta [REDACTED] [REDACTED] con le seguenti indicazioni

**Foglio 33, P.IIa 412, Qualità SEMINATIVO, Cl 2, Sup. are 2 ca 00, Red. €0,67 d. €1,03 a.**

**Foglio 33, P.IIa 491 (ora 412), Qualità PASCOLO, Cl. 1, Sup. are 7 ca 86, Red. €0,81 d. €0,45 a.**

#### CONFINI

a Est con proprietà comunale

a Sud con proprietà comunale

a Ovest con p.IIa 485

a Nord con proprietà comunale

## 9. DIVISIBILITA' DEL BENE

I beni non sono stati pignorati pro quota

## 10. STATO DELL'IMMOBILE

**a**

---

**Fabbricato e terreni in c.da Forche, p.IIe 412, 491 (ora 412)**

L'unità immobiliare risulta occupata dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED]

## 11. EX-CONIUGI

L'immobile non risulta occupato da coniugi separati o da ex coniugi

## 12. VINCOLI

Non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e di natura condominiale né diritti demaniali o usi civici.

## 13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### Suddivisione in lotti

La situazione attuale degli immobili in oggetto ha reso opportuna una suddivisione in lotti. Pertanto i lotti vengono così distinti:

#### LOTTO N°1

#### 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 e 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 già 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)*

#### 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 è 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 l'unità immobiliare in esame potrebbe 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, quale l'ubicazione, la consistenza dei locali, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle finiture, i servizi, le dipendenze, nonché lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'immobile.

B) fattori estrinseci dell'immobile, quale la dimensione del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, l'esposizione, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, 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, etc...

c) l'ambiente economico in cui si articola il mercato delle abitazioni, delle loro locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti di compravendita e locazioni relativi ad immobili simili. Nel caso in esame si applica il *criterio di stima analitica per comparazione* con altre unità immobiliari aventi caratteristiche similari, di cui sia noto il prezzo unitario o il valore stimato.

#### Valutazione sintetico-comparativa

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si procede, come già accennato, al confronto del bene da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto. A tal fine è stata condotta un'indagine presso uffici pubblici, agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili similari nella stessa zona e/o in altre analoghe.

Dalle analisi effettuate si è pervenuti ai seguenti valori unitari:

il **LOTTO N.1** oscilla tra € 500 e € 600 per metro quadrato di superficie convenzionale per quanto riguarda il fabbricato e tra € 3 e € 5 per metro quadrato per quanto riguarda il terreno. Se consideriamo i beni in oggetto in rapporto alla loro superficie agibile, alle dipendenze ad uso esclusivo, alle pertinenze dirette ad uso esclusivo, alla struttura, allo stato di manutenzione, alle finiture, alla zona in cui sono ubicati si può certamente applicare un valore di € **550** al mq al fabbricato e € **4** al mq al terreno.

Quindi si può determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame con riferimento all'attualità.

Di seguito viene riportato il calcolo delle superfici con il valore dei beni.

#### **DETERMINAZIONE e VALORE del LOTTO N°1**

Superficie Utile Fabbricato		<b>mq 275,2</b>
S.n.r. (Deposito-garage)	mq 72 x 0,50 (Coeff. Omog.) =	<b>mq 36</b>
S.n.r. (Balconi)	mq 45,7 x 0,10 (Coeff. Omog.) =	<b>mq 4,6</b>
Superficie totale da valutare		<b>mq 315,8</b>
Superficie Terreno		<b>mq 986</b>
Prezzo di mercato	€ 550/mq (fabbricato) € 4/mq (terreno)	
<b>Valore del bene</b>	(€ 550/mq x 315,8 mq)=	€ 173.690
	(€ 4/mq x 986 mq)=	€ 3.944
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 177.634,00</b>

#### **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, il sottoscritto rassegna la presente Consulenza.

Lioni, dicembre 2010

il C.T.U.  
Arch. Nicola Zarra

## **ALLEGATI**

- 1) Grafici
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Visure catastali
- 4) Estratto strumento urbanistico comunale
- 5) Autorizzazioni amministrative
- 6) Verbale di sopralluogo