

TRIBUNALE DI BENEVENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°26/2012 R.G.Es.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Michele Cuoco
RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Causa tra: ***** ** ***** *****

Contro: ***** ***** *****

Contiene : Relazione

L'esperto estimatore

Geom. Paolo Russo

1) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Russo con studio in Via Roma n. 31 Apollosa BN, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Benevento al n.910, nonché albo dei CTU è stato nominato esperto estimatore dall'Ill. mo Giudice dell'esecuzione Dott. Michele Cuoco del Tribunale di Benevento con provvedimento del 06/02/2013 (cfr. allegato "A"), per il procedimento n. 26/2012 R.G.Es. promosso da***** ** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** contro ***** ***** ***** *****

2) INCARICO

In data 14/02/2013 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (cfr. allegato "B") e in quella sede il Giudice poneva con riferimento all'immobile oggetto del pignoramento sito in Telese Terme (BN) alla Via Vomero SP n.2bis identificato catastalmente al foglio 4 particella 556 subalterno 13 il seguente quesito:

- a) *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *All'esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione delle zone e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla normativa vigente e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- c) *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*
- d) *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola*

ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

e) All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

f) Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

g) Ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie condominiali);*
- eventuali spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- eventuali cause in corso;*
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

h) Alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

i) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

3) QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state svolte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo, indagini e ricerche preliminari consistenti in:
- Richiesta documentazione e visure presso Agenzia del Territorio di BN
- Agenzia del Territorio di BN Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. allegato "C")

- Richiesta titoli abilitativi ed elaborati tecnici presso sportello unico edilizio del Comune di Telese Terme (cfr. allegato "D");
- Convocazioni delle parti per l'inizio delle operazioni peritali e primo sopralluogo con nota del 07.03.2013 spedita con racc. A/R del 07.03.2013 (cfr. allegato "E")
- Sopralluogo del 20.03.2013 verbale (cfr. allegato "F")
- Sopralluogo del 22.03.2013 verbale (cfr. allegato "G")
- Sopralluogo del 03.04.2013 verbale (cfr. allegato "H")
- Ricerche e analisi per le quotazioni dei valori medi di mercato
- Indagini tenute, informazioni acquisite in loco, internet, Agenzia del Territorio ecc.
- Stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati.

A seguito di quanto sopra il sottoscritto ha redatto la sotto estesa relazione.

4) RISPOSTE AL QUESITO

a) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni oggetto di esecuzione consistono in un immobile per civile abitazione, annesse pertinenze alla via ***** ** *****, ubicati al piano Seminterrato e primo nel Comune di ***** ***** (BN.)

Informazioni sulla zona

Denominazione: ***** *****

Tipologia : Comune

Caratteristiche: Normali

Area Urbanistica: Centro abitato residenziale

Urbanizzazione: Completamente urbanizzata

Servizi: Uffici Comunali, Servizi sociali, aree attrezzate per attività sportive.

Traffico: Sostenuto su strada provinciale, scarso su *** *****.

Parcheggi: Sufficienti.

Collegamenti pubblici: Pullman di linea a 30 mt.

Zone limitrofe: Residenziali e residenziali originarie.

Di seguito si specifica l'esatta individuazione dei beni e i confini.

Beni: Appartamento al piano 1° su unico livello (abitazione) terrazzo a livello, piano interrato garage.

Localizzazione: ***** ***** ***** ** ***** (cfr. allegato "I")

Composizione ed identificazione catastale: Piano primo, foglio * p.IIa * sub ****

Confini appartamento: (cfr. allegato ("L"))

Appartamento piano 1°

A nord con sub.** beni ***** *****

Est con sub * scala bene comune non censibile

A sud e con sub.* corte esterna bene comune non censibile

Ad ovest con sub.* corte esterna bene comune non censibile

Garage piano interrato

A nord con sub.**

A Est con sub.* corsia garage bene comune non censibile

A sud con con sub. * corsia garage bene comune non censibile

Ad Ovest con sub. **

b) Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto

Lotto UNICO Immobile costituito da appartamento catastalmente piano primo ad uso abitazione civico **** garage auto piano interrato. Fanno parte delle dotazione condominiali il parcheggio scoperto e accesso pedonale antistante l'accesso al vano scala.

Tabella millesimi

Proprietà	A	32,427°/00
------------------	----------	-------------------

Il fabbricato in calcestruzzo armato 1) Realizzazione dalla struttura anno 2004.

2) Completamento nell'anno 2006.

Il fabbricato si sviluppa, su cinque livelli oltre il piano interrato, il piano terra è adibito ad attività commerciali.

Destinazioni delle unità immobiliari all'interno del complesso: a) al piano seminterrato Box Auto; b) al piano terra negozi; c) ai piani 1° 2° 3° e 4° abitazioni facente parte di complesso polifunzionale. All'immobile oggetto di pignoramento si accede da area a parcheggio riservata al complesso, con ingresso da *** ***, attraverso la quale si accede alla scala di ingresso agli immobili che raggiunge anche i locali garages. La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento. La copertura anch'essa realizzata con solaio in latero cemento.

L'immobile oggetto di pignoramento a destinazione abitativa composto per la zona giorno di un ingresso soggiorno, un bagno e da una cucina abitabile, per la zona notte tre camere di cui una doppia e da un vano bagno dislocate da un disimpegno con una superficie netta totale di mq. 110 ed una altezza interna di m. 2,70. L'abitazione è dotata, di un terrazzo a livello con accesso dalla zona giorno e dalla zona notte con una superficie utile di mq.187,40. Il box auto ha una superfici netta di mq. 21,00 ed una altezza interna di m. 2,65.

L'abitazione è dotata di finiture civili di buona qualità (pavimento, rivestimenti e battiscopa in piastrelle di gres ceramico, superficie verticale intonacate e tinteggiate) e d'impianto termico (unica caldaia autonoma con elementi scaldanti in alluminio ogni stanza) d'impianto idrico ed elettrico che a seguito della sola ispezione visiva, sono risultati funzionanti e rispondenti alle

norme sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Le aperture verso l'esterno sono dotate di doppio infisso costituiti da persiane alla romana e invetriate con vetro camera. Per una migliore individuazione della dislocazione e suddivisione dell'immobile si rimanda al (cfr. allegato "M") L'immobile è dotato di parcheggio e portico condominiale.

L'aree confinanti il fabbricato condominiale sono costituite in prevalenza da parcheggi e giardini con strade condominiali di accesso ai box.

c) Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Al fine di verificare la conformità urbanistica edilizia del bene, il sottoscritto, ha visionato tutti gli atti tecnici amministrativi relativi al fabbricato di cui è stata rilasciata copia dei titoli abilitativi rilasciati dal comune di ***** , ha riscontrato quanto segue:

Il primo titolo abilitativo agli atti dell'Ufficio Tecnico è la concessione edilizia n. ** prot. ***** rilasciata il ***** e notificata il ***** (cfr. allegato "D") e la seconda concessione in virtù di richiesta di variante in corso opera e sanatoria e a seguito di intero versamento della sanzione è la n. ** prot. ***** rilasciata il ***** notificata il ***** (cfr. allegato "D") Dall'esame dei grafici non risultano difformità urbanistiche.

d) Identificazione catastale

Dalle indagini ipocatastali effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Benevento (cfr. Allegato "N") il bene è individuato dalla particella *** sub.** foglio * di ***** *****

Lotto	Dati identificativi				Dati di classamento e intestazione catastale				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Indirizzo	Rendita	Intestazione Catastale
Unico	*	***	**	***	*	* vani	*** ***** ** ***	€ 650,74	***** ***** nata a ***** il **/**/****
	Catasto fabbricati comune di ***** ***** (**)								

I dati catastali sopra riportati identificano gli immobili e sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento non si rendono necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale.

e) Stato di possesso

Gli immobili risultano occupati dal debitore.

f) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Visure Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Allegati (cfr. allegato "C")

N.B. dalle ispezioni esperite pur risultando su fogli separati le trascrizioni si riferiscono al medesimo immobile oggetto di pignoramento.

Titoli e passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio

Dati catastali e ubicazione dell'immobile

- a) abitazione di tipo civile e locale garage in *** ***** ** ***** ***** riportato al catasto urbano al F.* p.IIIa *** sub. ** categoria A2 classe 4 piano 1° consistenza catastale vani 7 con rendita catastale Euro 650,74;
- b) Vincoli ed oneri giuridici

Non risultano esservi spese fisse di gestione né di manutenzione dell'immobile;

Non vi sono spese condominiali già deliberate non ancora scadute;

Non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente;

Decreto del GIP del Tribunale di Benevento contenzioso fiscale;

Elenco dei precedenti proprietari nel ventennio e dei relativi atti di acquisto, con indicazione degli estremi:

che i suddetti immobili di proprietà di ***** ***** nata a ***** il **.**.**** c.f.

***** a lei pervenuti per acquisto dalla ditta costruttrice ***** ***** **

legale rappresentante ***** ***** nato a ***** ** il **.**.**** in virtù di atto di

compravendita per Notaio ***** ***** del **.**.**** rep. *****/**** e registrato in data

..**** ai n. **** del registro particolare e n. **** del registro Generale

che a tutto il **.**.**** risultano trascrizioni, iscrizioni compresi quelli fiscali come sotto indicato:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali del **.**.**** a favore della ***** ** ** contro ***** ***** per notaio ***** ***** iscrizione del **.**.**** Registro particolare **** Registro generale *****; (cfr. allegato "O")
- Atto esecutivo – Sequestro preventivo Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio **** del **.**.**** Trascrizione del **.**.**** Registro Particolare **** Registro Generale **** – Decreto Gip di Benevento emesso in data **.**.**** - Per un valore di € 75.160,47

g) Informazioni aggiuntive

Le spese condominiali ordinarie sono di € 37,00 mensili paria a € 444,00 annue.

Non risultano al momento altre spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute.

L'immobile è munito di certificazione di abitabilità rilasciata dal comune di ***** *****.

L'immobile è munito di ascensore al servizio di tutti i piani.

L'immobile di recente costruzione non necessita di interventi manutenzione

h) Valutazione complessiva del bene

CRITERI E METODI

L'illustrazione del percorso, principalmente in termini di metodologia e sviluppo dei calcoli, attraverso il quale si giunge a esprimere il giudizio di stima rende oggettività alla stessa e consente a chiunque di controllare i risultati.

Lo scopo della stima è la determinazione del rapporto di equivalenza tra la moneta e un determinato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso, si stimerà il valore di mercato, intendendo così valutare la capacità del bene a essere direttamente scambiato per l'utilità dispiegata.

Il metodo di stima va scelto sulla quantità di dati storici, indicativi per la tipologia immobiliare sottoposta ad esame, che sono reperibili.

In presenza di un mercato attivo ed esteso è senz'altro da preferire il metodo di stima sintetica comparativa che si basa sulle caratteristiche del bene da stimare con quelli simili di altri beni, di cui sono noti i dati storici (prezzi) nella determinazione del valore parametrico di riferimento per la tipologia edilizia di valutazione.

Il parametro di valutazione è nella norma il valore a metro quadro di superficie commerciale, dove per superficie "commerciale" si intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore in caso di pareti confinanti) aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze "ragguagliata" con coefficienti da fissare in base al caso specifico.

Il procedimento di stima adottato è stato condotto secondo i passi che seguono:

calcolo della superficie commerciale;

classificazione e determinazione dei coefficienti correttivi e del coefficiente correttivo globale;

analisi del mercato immobiliare sulla base di fonti dirette (operatori del settore, intermediari e agenti immobiliari) ed indirette (pubblicazioni Agenzia del Territorio – OMI e agenzie immobiliari) e scenari previsionali a breve termine;

determinazione del valore unitario dell'immobile oggetto di stima;

determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Calcolo della superficie commerciale (S_c)

Per superficie commerciale (S_c) si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti adiacenti o con le parti condominiali, ove presenti. Le superfici accessorie sono state rapportate alla superficie abitativa attraverso l'applicazione d'idonei coefficienti correttivi.

Detta S_p la superficie dell'unità immobiliare, S_n le superfici dei vani accessori e K_n i coefficienti correttivi degli spazi accessori, la superficie commerciale S_c è calcolata come segue:

$$S_c = S_p + \sum S_n * K_n \quad (1)$$

In cui:

$S_p = \text{mq.} 128$	Superficie abitazione	$K = 1$	$S_r = \text{mq.} 128$
$S_{n1} = \text{mq.} 45,15$	Superficie garage	$K_1 = 0,30$	$S_{r1} = \text{mq.} 13,54$
$S_{n2} = \text{mq.} 187,44$	Superficie terrazzo a livello	$K_2 = 0,25$	$S_{r2} = \text{mq.} 46,86$

Dalla (1) si ottiene:

$$S_c = 188,40 \text{ mq.}$$

Classificazione e determinazione dei coefficienti correttivi e del coefficiente correttivo globale

I coefficienti correttivi adottati sono stati classificati in:

coefficienti di zona (δ), che esprimono valori generici di appetibilità commerciale della zona di interesse attraverso l'analisi delle sue caratteristiche posizionali (δ_1), funzionali (δ_2), ed estetiche (δ_3);

coefficienti dell'edificio (Δ), che esprimono valori di incidenza diretta sulla rendita attraverso l'analisi della caratteristiche funzionali (Δ_1), estetiche (Δ_2), sociali (Δ_3), e di conservazione (Δ_4) dell'edificio al cui interno è localizzata l'unità immobiliare oggetto di stima;

coefficiente dell'unità immobiliare (Ω), che esprimono valori di rendita attraverso l'analisi degli aspetti funzionali (Ω_1), delle varianti estetiche (Ω_2), delle varianti posizionali (Ω_3), delle varianti dimensionali (Ω_4) e delle varianti di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di stima;

COEFFICIENTI DI ZONA		δ
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		δ_1
Caratteristiche	Descrizione	Coefficiente
Centralità	Localizzazione rispetto al centro comunale	0,96
Vicinanza	Presenza di elementi di pregio posti nelle vicinanze dell'immobile	0,98
Valore coefficiente δ_1		0,94

CARATTERISTICHE FUNZIONALI		δ_2
POSITIVE		
Caratteristica	Descrizione	Coefficiente
Fognatura	Presenza di servizio di rete	1,00
Adduzione idrica	Presenza di servizio di rete	1,00
Linea elettrica	Presenza di servizio di rete	1,00
Telefono	Presenza di servizio di rete	1,00
Gas	Presenza di servizio di rete	1,00
Verde attrezzato	Assenza di servizio	0,97
Trasporti	Presenza di servizio	1,00
Uffici pubblici	Assenza di servizio	0,95
Impianti sportivi	Presenza del servizio	1,00
Cinema teatri	Assenza del servizio	0,97
Centri commerciali	Presenza del servizio	1,00

NEGATIVE		
Caratteristica	Descrizione	Coefficiente
Tralicci elettrici	Non presenti	1,00
Depuratori	Non presenti	1,00
Cimiteri	Presenti	1,00
Binari ferroviari	Non presenti	0,99
Ospedali	Non presenti	1,00
Carceri	Non presenti	1,00
Discoteche	Non presenti	1,00
Stadio	Non presenti	1,00
Aree industriali	Non presenti	1,00
Valore coefficiente δ_2		0,88

CARATTERISTICHE ESTETICHE		δ_3
Caratteristica	Descrizione	Coefficiente
Di visuale	Assenza di panoramicità e presenza di elementi naturali	1,01
Di fruizione diretta	Attraversamento scorci caratteristici con attraversamenti di zone urbane a media pressione antropiche	1,01
Valore coefficiente δ_3		1,02

Valore del coefficiente globale di zona: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 =$ **0,84**

CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Δ_1
Impianti	Descrizione	Coefficiente
Elettrico	Presente	1,00
Idraulico	Presente	1,00
Gas	Presente	1,00
Riscaldamento	Presente	1,00

Telefonico	Presente	1,00
Citofonico	Presente	1,00
Condizionamento	Assente	0,99
Valore coefficiente Δ_1		0,99

Caratteristiche sociali		Δ_3
Parametro	Descrizione	Coefficiente
Cancello	Non è presente cancello di accesso alla proprietà	0,99

CARATTERISTICHE ESTETICHE		Δ_2
Elemento	Descrizione	Coefficiente
Facciata	Buona	1,00
Portone d'ingresso	Buono	1,00
Infissi esterni	Buoni	1,00
Valore coefficiente Δ_2		1,00
Videocitofono	Non presente	1,00
Videosorveglianza	Non è presente un sistema di videosorveglianza	0,99
Recinzione proprietà	Non è presente	1,00
Diritti di terzi	L'accesso avviene su strada pubblica	1,00
Rumori molesti	Assenti sia diurni che notturni	1,00
Valore coefficiente Δ_3		0,98

INTERVENTI DI CONSERVAZIONE			Δ_4
Elemento	Lavori	Descrizione	Coefficiente
Ingresso	Non necessitano		1,00
Facciata	Non necessitano	interventi sulle pareti esterne	1,00
Interno	Non necessitano		1,00
Terrazzo	Manutenzione ordinaria		0,99
Struttura	Nessuno	Struttura integra	1,00
Valore coefficiente Δ_4			0,99

Valore del coefficiente globale dell'edificio:	$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 =$	0,96
--	--	-------------

COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE		Ω
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Ω_1
Aspetto funzionale	Descrizione	Coefficiente
Illuminazione naturale	Sufficiente	1,00
Illuminazione artificiale	Assente	1,00
Ventilazione naturale	Sufficiente	1,00
Distribuzione degli ambienti	Buona	1,05
Qualità dei servizi	Sufficiente	1,00
Valore coefficiente Ω_1		1,05

VARIANTI ESTETICHE		Ω_2
Porta d'ingresso	Positivo	1,00
Tinte e colori	Positivo	0,97
Pavimentazione	Positivo	1,02
Piastrelle WC	Positivo	1,02
Rubinetteria	Positivo	1,02
Finestre	Positivo	1,02
Valore coefficiente Ω_2		1,05

VARIANTI POSIZIONALI		Ω_3
Variante	Giudizio	Coefficiente
Affaccio prevalente zona ingresso	Area manovra e parcheggio	1,00
Valore coefficiente Ω_3		1,00

VARIANTI DIMENSIONALI		Ω_4
Taglio dimensionale dell'unità		Coefficiente
Tra i 100 ed i 125 mq di abitazione		0,95
Valore coefficiente Ω_4		0,95

Variante di conservazione e quadro d'intervento		Ω_5
Variante di conservazione	Quadro d'intervento	Coefficiente
Nel suo complesso l'unità immobiliare oggetto di stima appare discretamente mantenuta, non necessitano opere di tinteggiatura interna installazione eventualmente di sistemi di sicurezza allarme	Interventi volti alla sicurezza, ed al comfort.	0,97
Coefficiente Ω_5		0,97

Valore del coefficiente globale dell'unità: $\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 =$ **0,95**

Coefficiente correttivo globale $\delta * \Delta * \Omega =$ **0,78**

Analisi del mercato immobiliare

In generale, il mercato indica nel 2011, rispetto all'anno precedente un andamento dei prezzi in diminuzione di per le abitazioni ed i negozi.

Causa dovuta ad una diminuzione della domanda, e ad una maggiore offerta d'immobili presente sul mercato, con un numero di compravendite concluse in diminuzione rispetto agli anni passati.

Per quanto attiene al numero di transazioni si rileva una diminuzione percentuale che varia tra il 4% e l' 5% della abitazioni e dei negozi. Viene rilevata per l'anno 2012 una riduzione dell'interesse per gli alloggi usati a favore degli alloggi di nuova costruzione. Si conferma, come il tempo medio di vendita degli immobili uso abitazione tra 10 e 12 mesi.

Cresce l'apprezzamento per i locali semicentrali di piccole e medie dimensioni ed in buono stato. Le previsioni per il 2013 indicano un sostanziale miglioramento dell'andamento delle compravendite con

particolare attenzione per le zone semicentrali con un recupero che varia tra il 7% ed il 9% . Le compravendite nella regione Campania in riferimento all'anno 2011 hanno subito un lieve calo rispetto al 2012 del 7,6% se invece si considera l'intera provincia nella fattispecie Benevento il dato precedente ha subito un calo del 2% ed un ulteriore 2% nell'anno 2012 tendenzialmente al rialzo per l'anno 2013. Recependo lo scenario nazionale come riferimento, nel caso dell'unità immobiliare oggetto di stima, essendo localizzata in zona semicentrale, appare ragionevole ipotizzare per il secondo semestre 2013 ed il primo semestre 2014, un andamento stabile del volume di transazioni rispetto all'anno 2012, seppur con un andamento in lieve diminuzione dei prezzi che si attesta intorno all'4% e il 5% .

Con riferimento allo scenario previsionale 2° semestre 2012 e 1° semestre 2013, le principali influenze di deprezzamento sono riconducibili ai seguenti fattori:

diminuzione generalizzata dei prezzi di compravendita;

maggiore offerta di immobili presenti sul mercato.

La previsione tendenziale di aumento dei prezzi è calmierata dai due precedenti fattori pertanto a fronte dello scenario delineato si applica una riduzione del 3,9 % ai valori dell'anno 2012 come riduzione tendenziale per il secondo semestre 2013;

Pertanto a fronte di un valore medio per il secondo semestre dell'anno 2012 di € 1.250 si ha per l'immobile oggetto dell'esecuzione un valore medio unitario di: 1201,25 €/mq.

A tale valore si applica il coefficiente correttivo globale calcolato in precedenza, ottenendo il valore unitario (Vus):

$$Vus = 1.201,25 * 0,78 = € 936,975 €/mq \text{ di superficie commerciale}$$

Il valore di mercato (Vm) dell'immobile oggetto dell'esecuzione è calcolato moltiplicando il valore unitario di stima (Vus) per la superficie commerciale (Sc) ottenendo:

$$Vm = Vus * Sc = 936,975 €/mq. * 188,40 mq. = € 176.526,09$$

Valore al lordo del valore del sequestro preventivo : € 176.526,09

A tale valore va detratto importo relativo al valore del sequestro preventivo in € **75.160,47** confermato decreto successivo emesso in data **.**.**** avverso al decreto di sequestro preventivo.

Valore finale in cifra tonda € 101.365,62

5) CONCLUSIONI

In conclusione si ribadisce che il valore del bene immobile descritto nella presente relazione di cui all' esecuzione immobiliare n.26/11 ammonta a complessivi € 176.526,09

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA AL LORDO DEL VALORE DEL SEQUESTRO PREVENTIVO in cifra tonda
UNICO	Appartamento al piano 1° su unico livello (abitazione) terrazzo a livello, piano interrato garage. In ***** ***** in catasto f.4 p.lla 556 sub. 13	€ 176.526,09
SOMMANO		€ 176.526,09

In conclusione si ribadisce che il valore dei beni immobili descritti nella presente relazione relativi all' esecuzione immobiliare n. 26/2012 ammonta a complessivi € 101.365,62 in c.t. al netto delle spese di cui sopra.

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO
UNICO	Appartamento al piano 1° su unico livello (abitazione) terrazzo a livello, piano interrato garage. In ***** ***** in catasto f.* p.lla *** sub. **	€ 101.365,62
SOMMANO		€ 101.365,62

Apollosa 10.05.2013

L'esperto
Geom. Paolo Russo