

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

**vincenzo iannaccone architetto**  
Lagonegro

## Consulenza Tecnica d'Ufficio

### RELAZIONE di STIMA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 9/2012

Tribunale di Lagonegro Sezione Esecuzioni Immobiliari	CREDITORE: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. Avv. Rosanna Coluzzi	
	DEBITORE:  Avv. _____	
	TIPOLOGIA IMMOBILE: Fabbricato	
	UBICAZIONE IMMOBILE: Via Pizarrone - C.da Masaa 85046 MARATEA (PZ)	
Il Giudice Dott.ssa Paola Beatrice	Firma e timbro	Data
Il Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Vincenzo Iannaccone	Firma e timbro	Data

TAVOLA	TITOLO		
	Relazione di Stima		
Revisioni	N°	Descrizione	Data
	0		
	1		
	2		
Elaborato N°	Tipologia	Commessa	Documento N°
		PB_03_16	

A norma di legge i presenti elaborati non potranno essere riprodotti né consegnati a terzi né utilizzati per scopi diversi da quello di destinazione senza l'autorizzazione scritta di questo studio tecnico che ne detiene la proprietà.

## INCARICO

All'udienza del 11/02/2016, il sottoscritto Arch. Iannaccone Vincenzo, con studio in Via Doria, 6 - 85042 - Lagonegro (PZ), email iannaccone.enzo@gmail.com, PEC vincenzo.iannaccone@archiworldpec.it, Tel. 097 321295, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Maratea (PZ) - Via Pizzarrone, 22 - C.da Massa

## DESCRIZIONE

L'immobile in esame è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato di Maratea (PZ), a nord di esso, alla Via Pizzarrone - Contrada Massa, in zona omogenea, costituita prettamente da edifici a destinazione residenziale; non si riscontra presenza di edifici a destinazione terziario o commerciale.

I Collegamenti viari sono adeguati all'area a cui danno servizio, ma la zona appare scarsamente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con le strutture di servizio pubblico e con tutto il circondario del lagonegrese.

L'area abitata è dotata di servizi primari necessari alla residenza con spazi a verde e parcheggi limitati a quelli privati, interni alle aree di pertinenza delle abitazioni, in quanto trattasi, prevalentemente, di zona residenziale con case unifamiliari a vocazione agricola.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Maratea (PZ) - Via Pizzarrone, 22 - C.da Massa

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

Certificazione Notarile, attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti titolari:

- XXXXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1/1)

In Regime patrimoniale di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXX diritto di usufrutto sul sopra indicato fabbricato.



## CONFINI

La particella distinta in Catasto terreni al n. 773 del foglio 38 su cui insiste il fabbricato in oggetto, distinto in Catasto fabbricati al n. 773, stesso foglio, confina con:

- 1- proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, part.lla n. 121, class. Sem Irr., A 12,00;
- 2- proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, part.lla n. 132, A 22,49;
- 3- proprietà XXXXXXXX, part.lla n. 1498, class. Sem Irr., A 11,98;
- 4- proprietà XXXXXX, part.lla n. 1312, class. Sem., A 5,58;
- 5- strada provinciale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,53 mq	133,56 mq	1,00	133,56 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	86,00 mq	101,16 mq	1,00	101,16 mq	2,95 m	Primo
Autorimessa	41,65 mq	49,00 mq	0,50	24,50 mq	2,90 m	Terra
Terrazza	10,80 mq	12,00 mq	0,45	5,40 mq	2,90 m	Terra
Loggia	5,62 mq	6,24 mq	0,40	2,50 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	7,42 mq	8,25 mq	0,25	2,06 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>269,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>269,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato si sviluppa su n. 2 livelli fuori terra (piano terraneo e primo), così come indicato nella tabella che precede.

Dal giardino esterno, grossolanamente curato, che circonda l'intero edificio e che lambisce la strada provinciale e quella di penetrazione alle abitazioni private, compresa quella in esame, si accede alla casa mediante la porta d'ingresso, situata all'interno di un piccolo porticato.

Al livello terraneo è ubicata la zona giorno con ingresso interno e ambiente adibito a studiolo, ampio soggiorno, con angolo relax in corrispondenza del camino, e zona pranzo collegata direttamente con la cucina, che comunque resta separata da essa, oltre ai servizi igienici. Tutti gli ambienti sono dotati di ampie aperture verso l'esterno, che affacciano direttamente nel giardino circostante. In particolare la



cucina è dotata di accesso sul retro della casa, mentre la zona pranzo è dotata di accesso sul terrazzo coperto di piano terra di medie dimensioni. La cucina è dotata, inoltre, di piccola dispensa.

Direttamente dalla zona giorno, si accede all'autorimessa (dalla planimetria catastale tale locale risulta adibito ad abitazione), adibita prevalentemente a deposito e stoccaggio prodotti di uso quotidiano (alimenti e detersivi) interamente interrata, con una sorta di ampia "bocca di lupo" sul retro (per tale motivo non appare sul computo volumetrico allegato al progetto di Variante in c.o., inoltrato all'Ufficio Tecnico comunale ed approvato con C.E. N. 8/91 del 21/01/1991, prot. n. 6512, con il quale veniva richiesta ed ottenuta anche la voltura della C. E. originaria n. 53 del 28/07/1988 ed intestata alla donatrice del fondo, XXXX) e al piano superiore, che ospita la zona notte, costituita da n. 3 stanze da letto, una matrimoniale, una doppia, una singola e i servizi igienici. Al piano notte sono ubicati n. 2 piccoli terrazzi, loggia e balcone scoperto, quest'ultimo difforme dal progetto approvato e quindi oggetto di sanatoria, insieme ad una apertura finestrata sullo stesso livello, di cui, nella sezione dedicata, ne verranno quantificati i costi da sostenere, a carico dell'acquirente, per il completo iter relativo alla sanatoria di detti abusi, ove possibile. Si riscontrano, inoltre, piccole modifiche delle tramezzature interne rispetto al progetto approvato, ma non suscettibili di particolari costi, se non limitati alla comunicazione all'UTC di Maratea, a cura dell'acquirente, delle avvenute opere, insieme all'eventuale cambio di destinazione d'uso del tinello, oggi adibito a deposito/autorimessa.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	773			A2	8	8,5	286	658,48		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	773				Ente Urbano		00 13 27				

### Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, Uffici del Catasto; unico elemento oggetto di adeguamento sarà il Cambio di Destinazione d'uso del tinello, oggi adibito a deposito/autorimessa e l'indicazione delle aperture difformi dal progetto originario autorizzato, previa rettifica presso l'UTC di Maratea.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., che risulta mancante della Certificazione Notarile.

Si ribadisce, anche nella presente sezione, che l'esecutato è coniugato con regime patrimoniale in comunione legale dei beni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata da travi e pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera, solai con travetti prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e laterizio, muri di chiusura perimetrale in forati di laterizio a doppio strato con camera d'aria interposta e tramezzature con forati di laterizio posati a taglio dallo spessore cm 8. Il solaio di copertura ha la struttura portante in legno con sistema di copertura discontinua, realizzato con l'uso di tegole di laterizio sovrapposte. Non è stato rinvenuto nessuno strato di materiale coibente.

Tutti i muri hanno finitura superficiale con intonaco civile fino tinteggiato. Tutti gli ambienti, ivi compresi servizi igienici e cucina, hanno pavimentazioni e rivestimenti prevalentemente in grès porcellanato e mono o bicottura di ceramica; in alcuni ambienti di servizio (autorimessa/deposito) sono presenti mattonelle in Klinker.

Le porte interne sono in legno massello di noce, mentre gli infissi esterni sono in legno d'abete e monovetro.

Le soglie interne di finestre e porte-finestre sono realizzate in mattoni di cotto posti in taglio o in granito, dello spessore di 3 ÷ 4 cm.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile, complessivamente, è da considerarsi mediocre, in quanto, sembrerebbe, che lo stesso non sia stato oggetto di particolari interventi manutentivi nel corso della propria vita, se non limitati ad interventi puntuali e palliativi.

Notevole è il fenomeno di risalita capillare di acqua dal sottosuolo, riscontrando nella maggior parte degli ambienti di piano terra, presenza di muffe sulla parte bassa delle murature esterne e finanche dei tramezzi.

Se si tiene conto di tali circostanze è da riconoscere l'utilizzo di tecniche costruttive di dettaglio molto carenti. Per tali ragioni il fabbricato andrebbe sottoposto ad interventi volti all'efficientamento termico e prevenzione di infiltrazioni e risalite di acqua capillare, mediante radicali azioni di isolamento del solaio di piano terra rispetto al terreno e della copertura.

Il collegamento verticale ai diversi livelli, è assicurato da una comoda scala che si sviluppa centralmente all'intera struttura.

Gli esterni sono adibiti prevalentemente a giardino, con pavimentazioni in pietra locale da taglio per i vialetti pedonali e blocchi in pietra posati con malta cementizia per i muretti perimetrali di confine, mentre sono in masselli e listelli di cotto le aree esterne di pertinenza all'abitazione, come logge e terrazze. Tutti i muri esterni del fabbricato sono rivestiti con tranci di pietra naturale dello spessore di 2/3 cm, con discreto beneficio per ciò che riguarda l'impermeabilizzazione del supporto (muro), ma con scarsi risultati riguardo la traspirabilità degli stessi.

Per ciò che riguarda la parte impiantistica, bisogna evidenziare che:

- l'impianto elettrico è realizzato interamente sotto traccia, ma necessitante di minime opere di adeguamento normativo. L'immobile andrebbe dotato di quadri elettrici di piano che proteggono e sezionano le linee di partenza per gli utilizzatori finali, anche per disciplinare il futuro ed eventuale consumo anti economico dei punti luce. La componentistica presente in ogni ambiente, risulta in



buono stato di conservazione e composta di frutti di standard buono. Tutti i punti luce godono di ottimo posizionamento all'interno degli ambienti da illuminare;

- l'impianto termo-idrico-sanitario, realizzato con l'impiego di tubazioni sotto traccia, non necessita di particolari opere di ammodernamento. Un sistema di distribuzione di tubi provvede al trasferimento dell'acqua calda sanitaria ad una serie di unità poste negli ambienti di servizio e nei servizi igienici. Il riscaldamento dell'immobile è generato tramite caldaia alimentata a gas, posta in apposito locale di servizio, al piano terra; i terminali riscaldanti sono in ghisa. L'impianto sanitario è costituito da normali e comuni elementi di porcellana;

- non è presente nessun impianto di condizionamento;

È evidente, dunque, sottoporre l'edificio a lavori manutentivi generali per ciò che attiene le opere murarie e a lavori di adeguamento funzionale e normativo in relazione alla parte impiantistica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dal coniuge e dai propri figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>21/03/1988</b> al <b>21/03/2012</b>	XXXXXX, nato a Maratea il 02/12/1962, C.F. XXXXXX, proprietario per 1000/1000 nuda proprietà	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Valeria Pansa	31/12/1990	7673	1423
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Potenza	30/01/1991	1911	1769
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## NORMATIVA URBANISTICA

Per ciò che concerne la normativa Urbanistica, è da sottolineare che l'immobile è conforme a quanto previsto dal Piano di Fabbricazione (PdF) vigente in ambito comunale, il quale prevede una perimetrazione del nucleo urbano e suburbano della zona ove il fabbricato è ubicato (C.da Massa).

Dette due "sotto-zone" omogenee B1 e B2 sono individuate nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allegate al PdF e, sulla base di tali indicazioni, l'immobile in oggetto risulta perfettamente conforme.



Di seguito quanto previsto dal Pdf:

FOGLIO	PARTICELLA/E	DESTINAZIONE URBANISTICA
38	773	Zona Massa e Brefaro

- **ZONA Massa e Brefaro – Variante al P.di F. del 21/02/1990 – D.P.G.R. n°127/1990** (trattasi di particelle ricadenti all'interno del perimetro indicato in rosso nella tavola 2-a e sono ammesse costruzioni ad uso abitazione ed annessi agricoli (stalle escluse) subordinatamente alla compatibilità con il vincolo idrogeologico vigente nel territorio comunale ed alla verifica con il Piano Territoriale-Paesistico di Maratea-Trecchina-Rivello. Al fine di favorire l'agriturismo sono ammesse le costruzioni da destinare ad attività produttive a carattere turistico-alberghiero; gli edifici esistenti possono essere adibiti a tali scopi. Per gli edifici di abitazioni dovranno osservarsi le seguenti norme) :
  - lotto minimo edificabile = mq.600;
  - densità fondiaria = 0,5 mc/mq;
  - volume massimo assoluto edificabile = mc. 1050;
  - altezza massima = ml. 7,00;
  - piani = 2
  - Per le nuove costruzioni da destinare ad attività produttive, a carattere turistico-alberghiero, dovranno osservarsi le seguenti norme:
    - lotto minimo edificabile = mq.2000;
    - densità fondiaria = 1 mc/mq;
    - altezza massima = ml. 9,00;
    - distanza dai confini e dalle strade pubbliche = ml 5.
    - Sono comunque proibite le lottizzazioni a carattere residenziale e turistico.

Per una più chiara lettura si allegano anche gli estratti delle NTA nell'Allegato 4.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato veniva realizzato in virtù della C.E. n. 8/91 del 21/01/1991, prot. n. 6512, in variante a quella originaria n. 53 del 28/07/1988, richiesta da XXXXXXX, co-donatrice del fondo di terra. Con la C.E. in variante veniva, altresì, volturata la C.E. originaria.

Tale documentazione è fascicolata nell'Allegato 4.

### Dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### Classe energetica

Non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio, ma sulla base delle conoscenze acquisite in materia e considerata la tipologia costruttiva impiegata nel caso di specie, si può desumere che il fabbricato possenga una Classe Energetica "G".

## STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Maratea (PZ) - Via Pizzarrone, 22 - C.da Massa  
L'immobile in esame è ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato di Maratea (PZ), a nord di esso, alla Via Pizzarrone - Contrada Massa, in zona omogenea, costituita prettamente da edifici a destinazione residenziale; non si riscontra presenza di edifici a destinazione terziario. I Collegamenti viari sono adeguati all'area a cui danno servizio, ma la zona appare scarsamente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con le strutture di servizio pubblico e con tutto il circondario del lagonegrese. L'area abitata è dotata di servizi primari necessari alla residenza con spazi a verde e parcheggi limitati a quelli privati, interni alle aree di pertinenza delle abitazioni, in quanto trattasi, prevalentemente, di zona residenziale con case unifamiliari.

### IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato degli immobili in generale, nell'agro di Maratea, così come nella restante parte del circondario, continua a subire gli effetti della crisi, nonostante si presenti cautamente dinamico e senza particolari criticità nelle aree provinciali a vocazione turistica. Il calo dei fatturati negli ultimi anni e l'indebolimento dei prezzi e dei canoni, che prosegue ininterrottamente dal 2008, non sono stati motivi sufficienti a consentire un ricambio nel mercato degli immobili. Analogamente a quanto rilevato in altre realtà urbane regionali, le aree del territorio di Maratea, hanno subito un calo dei prezzi moderato durante gli anni della crisi, ma il 2016 mostra, per immobili simili una crescita abbastanza veloce, se si considera che nel primo trimestre del 2015 gli immobili compravenduti a destinazione residenziale, sull'intero territorio provinciale potentino, si attesta a n° 361 transazioni e nell'ultimo trimestre dello stesso anno il numero di transazioni è passato a 588, con un incremento percentuale di circa il 62,9 % (Dati Agenzia delle Entrate O.M.I. - Commerciale 2015). Soprattutto le zone semicentrali e periferiche del territorio comunale, hanno subito, negli anni della crisi, ribassi delle quotazioni con un calo compreso tra il 5% e il 15%. Osservando l'andamento dei giudizi degli operatori rispetto all'andamento di domanda ed offerta di immobili a destinazione residenziale e, soprattutto, considerata l'area dove è ubicato l'immobile in oggetto, a partire dal 2011 si osserva una decrescita della domanda a cui è seguito un aumento dell'offerta. Tale andamento negli ultimi due anni sembra stabilizzatosi, tuttavia l'offerta risulta essere ancora consistenza e la domanda rimane su valori molto bassi, nonostante, come detto, una lieve crescita nell'ultimo anno.

### INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di

Pag. 8 di 13





informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio locale.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Il Borsino Immobiliare offre servizi di valutazione immobiliare nazionali e dal quale è possibile desumere i valori più probabili di mercato di immobili, siano essi adibiti ad abitazioni, uffici o negozi. I valori indicati per la città di Maratea, zona periferica (Frazione Massa - C.da S. Caterina - Rione Fontanelle), per immobili con uno stato di conservazione discreto, sono i seguenti:

Tipologia	Valore Mercato		Sup. (L/N)	Valori Locaz. (€/mq x mese)	
	Valore (€/mq)				
Abitazioni	860.00	940.00	L	2.85	3.30
Negozi	690.00	800.00	L	2.15	2.35
Magazzini/Depositi	450.00	500.00	L	1.40	1.45

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate delinea i seguenti valori per la zona di interesse Suburbana E2 (C.da Massa - C.da S. Caterina), per immobili con uno stato di conservazione discreto:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locaz. (€/mq x mese)	
Abitazioni	830.00	1.000.00	L	2.85	3.30
Negozi	650.00	870.00	L	2.15	2.35
Magazzini/Depositi	430.00	530.00	L	1.40	1.45

Indagini da fonti fiduciarie

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

costo/valore di unità simili già ristrutturate e da poter liberamente compravendere sia per fruitori locali che per soggetti interessati all'investimento e l'eventuale successiva messa a reddito:

**1.600,00 ÷ 2.000,00 €/mq**

costo/valore di unità simili da ristrutturare, non potendo, allo stato attuale, essere oggetto di compravendita per soggetti interessati all'investimento, quindi alla successiva ed immediata messa a reddito:

$$1.000,00 \div 1.400,00 \text{ €/mq}$$

#### CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Nell'effettuare l'attività di analisi il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare a criteri valutativi di seguito illustrati. Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Tanto premesso, in base agli elementi raccolti, considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è stata redatta la presente valutazione di stima determinando il più probabile valore di mercato del bene (Vm) ricorrendo a due distinti procedimenti di stima per una più corretta determinazione del valore ricercato:

- procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto;
- procedimento analitico mediante il Costo di Costruzione.

Dai due diversi procedimenti adottati si ricava il Valore Corrente di Utilizzo, definito come il giusto prezzo di un eventuale trasferimento di una proprietà tra due parti a conoscenza di tutti i fattori ad essa riferibili, presumendo che il bene in esame sia considerato in relazione alla sua capacità di dispiegare una utilità concretamente operativa. Dal valore così determinato è possibile desumere il Valore di Pronto Realizzo, indicato come l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, ipotizzando tempistiche per l'incontro domanda/offerta che non superino i sei mesi.

#### **PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO PER CONFRONTO DIRETTO**

Tale procedimento fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima. Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, il valore unitario di mercato è stimato in 1.200,00 euro per metro quadrato.

La superficie vendibile è determinata con l'applicazione di coefficienti di ponderazioni, variabili in relazione al tipo di destinazione dei vani.



Determinazione della Superficie Lorda Vendibile dell'Immobile:

DESCRIZIONE	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. vendibile mq	L.
Vani e accessori diretti	225,60	1,00		225,60
Vani di servizio	9,12	0,60		5,47
Autorimessa	49,00	0,50		24,50
Terrazza	12,00	0,45		5,40
Loggia	6,24	0,40		2,50
Balcone scoperto	8,25	0,25		2,06
Area di pertinenza	75,00	0,15		11,25
Giardino	865,00	0,10		86,50
Tot. Superficie Lorda vendibile			mq	363,28
Valore di riferimento stato attuale			€/mq	1.200,00
<b><u>Valore stimato del bene € 435.936,00</u></b>				

### **PROCEDIMENTO ANALITICO MEDIANTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il metodo consiste nel quantificare il costo di costruzione ad oggi, deprezzandolo del costo di ricostruzione secondo la formula:

$$VM = Vc - Vr$$

Dove:

VM è il valore di mercato dell'immobile

Vc è il costo di costruzione

Vr è il costo di ricostruzione

Con il presente procedimento analitico, dovendo assegnare un costo unico al metro quadro di costruzione, e dovendo lo stesso relazionarsi sia agli ambienti esterni e che ai locali interni dell'intero immobile, lo stesso scaturirà dalla media dei valori attribuiti alla costruzione di tutte le parti dell'edificato, siano esse riferite agli esterni che agli interni.

Nel costo di costruzione verrà considerato:

- l'area edificabile, cui corrisponde il costo dell'area;
- le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione dell'opera da realizzarsi ex-novo;
- le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, accatastamento, oneri concessori e di urbanizzazione;

Nel costo di ricostruzione verranno considerate:

- le opere edili, che corrispondono al costo tecnico di ricostruzione (mano d'opera, materiali e noli) riferite al ripristino integrale del bene;
- le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, riferite alle opere di ripristino integrale dell'immobile

Il costo di costruzione comprensivo di quanto sopra detto, tenendo conto delle diverse destinazioni d'uso dei locali, nonché del mercato locale, viene fissato in

**€/mq 1.000,00**

$$V_c = € 1.000,00 \times \text{mq } 1.250,21 = € 1.250.210,00$$

Il costo di ricostruzione comprensivo di quanto sopra detto, tenendo conto delle diverse destinazioni d'uso dei locali e dello stato conservativo degli stessi, nonché del mercato locale, viene fissato in **€/mq 700,00**

$$V_r = € 700,00 \times \text{mq } 1.250,21 = € 875.147,00$$

Valore di mercato stimato con il metodo del deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione:

$$VM = V_c - V_r = € 1.250.210,00 - € 875.147,00 = € 375.063,00$$

**Valore stimato del bene € 375.063,00**



### **CALCOLO DEL VALORE DI STIMA**

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:



VALORE CORRENTE DI UTILIZZO DELL'INTERO IMMOBILE

(€ 435.936,00 + €. 375.063,00) = € 810.999 / 2 = € 405.499,50

**€ 405.499,50**

VALORE DI PRONTO REALIZZO DELL'INTERO IMMOBILE (6 mesi)

€ 405.499,50 - 20%

**€ 324.399,60**

### **ELENCO ALLEGATI**

Alla presente Relazione di Stima, si allega la seguente documentazione:

- Allegato n. 1 - Elaborati Grafici e Cartografici dell'area in esame;
- Allegato n. 2 - Visure Catastali - Estratti di Mappa - Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 3 - Documentazione Fotografica dei luoghi per cui è causa;
- Allegato n. 4 - Documentazione esaminata presso i Pubblici Uffici;
- Allegato n. 5 - Verbali e Corrispondenza.

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti posti.

Al contempo ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente Relazione di Stima rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento necessario.

La Notula delle competenze e delle spese sostenute per l'espletamento dell'incarico viene depositata separata dalla presente, sotto forma di ulteriore Atto.

Con osservanza.



Lagonegro, li 20/08/2016



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Iannaccone Vincenzo

Pag. 13 di 13

