

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SENISE IN CONTRADA CAPPUCCINI  
PROCEDURA ESECUTIVA N.RGE 42/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERITO INCARICATO:

DOTT. ARCH. GIUSEPPE MANZIONE

VIA GIARDINI\_84035\_POLLA (SA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





<b>Premessa</b> .....	2
<b>Incontro</b> .....	3
<b>Proprietà</b> .....	5
<b>Concessioni Edilizie</b> .....	5
<b>Situazione catastale</b> .....	5
<b>Situazione ipocatastale</b> .....	6
Inquadramento Territoriale .....	7
Individuazione del contesto in cui si trova l'immobile .....	7
<b>Caratteristiche Interne</b> .....	8
Descrizione dell' unità immobiliare.....	8
Rilievo architettonico e fotografico .....	11
.....	11
Parametri di Valutazione .....	17
<b>Condizioni dell'immobile sotto l'aspetto urbanistico-legale</b> .....	20
<b>Pesi gravanti sull'immobile</b> .....	20
<b>Vincoli di tipo urbanistico gravanti sull'immobile</b> .....	21
<b>Condizione locativa in corso</b> .....	21
<b>Eventuale presenza di opere abusive</b> .....	21
<b>Stima dell'immobile</b> .....	22
A) Stima in base al valore Nominale .....	22
<b>Stima Finale Riepilogativa</b> .....	25
<b>Rassegna Incarico</b> .....	26
<b>Allegati alla perizia</b> .....	26





## Premessa

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Manzione, con studio in Polla, in Via Giardini n° 2, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia Di Salerno al n°2248, nell'udienza del 22 Settembre 2016, veniva nominato C.T. U., dal Tribunale di Lagonegro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. Zingales.

Il sottoscritto, prestando il giuramento di rito, accettava l'incarico affidatogli, impegnandosi a portarlo a compimento almeno trenta giorni prima della data dell'udienza fissata dal Giudice per l'esecuzione al 06 Giugno 2017.

Il compito assegnato dal Giudice per l'Esecuzione al C.T. U., consiste nel redigere una perizia estimativa attestante il valore di un immobile sito nel Comune di Senise (PZ), precisamente in Contrada Cappuccini, di proprietà del Sig. -----

Il C. T. U. dovrà attestare il valore di mercato del bene, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale l'immobile nel particolare, o, comunque, in generale una determinata proprietà, sarebbe venduta alla data di valutazione dopo un'adeguata promozione e senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta.

Tale perizia si rende necessaria in virtù del procedimento di esecuzione immobiliare R. G. E. n° 45/2015, promosso dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. nei confronti del Sig. -----.





## **Operazioni Peritali**

Il sottoscritto accettato l'incarico, nell'udienza del, preso atto del procedimento di esecuzione immobiliare, decideva di convocare le parti per il giorno 04/ 03/2017 .

## **Incontro**



Le parti, come da convocazione nel verbale di inizio attività peritali, si incontravano in data 04/ 03/2017 alle ore 10: 30 AM presso l'immobile oggetto del pignoramento, sita in Contrada Cappuccini nel Comune di Senise (PZ)

In tale sede comparivano, oltre al sottoscritto:

il debitore esecutato Sig. -----



Il C.T. U. prendeva visione dell'immobile, poneva delle domande al debitore esecutato Sig. -----, scattava alcune fotografie e verificava dal punto di vista dimensionale l'immobile. L'immobile risultava libero.





Recuperata la documentazione necessaria, il C.T.U. procedeva alla redazione della perizia commissionatagli che, al fine di rendere più chiara e completa possibile sarà divisa nei seguenti sotto capitoli:

- **PROPRIETA' ;**
- **CONCESSIONI EDILIZIE**
- **SITUAZIONE CATASTALE**
- **SITUAZIONE IPOCATASTALE**
- **CARATTERISTICHE ESTERNE**
  - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
  - INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO DOVE E' UBICATO L'IMMOBILE
- **CARATTERISTICHE INTERNE**
  - DESCRIZIONE UNITA' ABITATIVA
  - PARAMETRI DI VALUTAZIONE
- **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE SOTTO L'ASPETTO URBANISTICO-LEGALE**
  - PESI GRAVANTI SULL'IMMOBILI
  - VINCOLI DI TIPO URBANISTICO GRAVANTI SULL'IMMOBILE
  - CONDIZIONE LOCATIVA IN CORSO
  - EVENTUALE PRESENZA DI OPERE ABUSIVE
- **STIMA DELL'IMMOBILE**
  - STIMA AL VALORE NOMINALE BANCA DATI O.M.I.
- **STIMA FINALE RIEPILOGATIVA**
- **RASSEGNA DELL'INCARICO**
- **ALLEGATI ALLA PERIZIA**





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è interamente di proprietà del Sig. -----

-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Concessioni Edilizie

La Struttura risulta regolarmente costruita e autorizzata.

## Situazione catastale

Sono state effettuate e aggiornate le visure catastali storiche e attuali dell'immobile in data 19/10/2016 attraverso gli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dell' Agenzia delle Entrate.

In particolare è stata verificata la situazione catastale storica a partire dal 2009 vedi allegato.

La visura attuale per immobile aggiornata in data 23/03/2017 riporta i seguenti dati catastali vedi allegato

INTESTATO -----

C.F. -----Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni DATI

IDENTIFICATIVI: Foglio 45 Particella 566 Sub 2

DATI DI CLASSAMENTO: Categoria C/3 Classe 7 Consistenza 330mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Situazione ipocatastale

Secondo quanto risulta:

- dall'aggiornamento dell'ispezione stessa, eseguita dal sottoscritto C.T. U. in data 28 -10 -2016, fino alla data del 28 -10-2016 compresa sull'intero immobile, sito nel Comune di Senise, in Contrada Cappuccini individuato catastalmente al Foglio 45 particella 566 sub 2, cat C/3 laboratorio per arti e mestieri, avente una consistenza catastale di 330 mq, risultano esserci le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

ISCRIZIONE del 25/05/2010 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 9369  
Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 49406/14166 del 24/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 28/05/2015 - Registro Particolare 7580 Registro Generale 8644  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 704/2015 del 07/05/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

vedi allegato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- **CARATTERISTICHE ESTERNE**



### **Inquadramento Territoriale**

Senise è un comune di 7385 abitanti della provincia di Potenza, in Basilicata, nono per numero di abitanti nella provincia e diciassettesimo della Basilicata.

Centro collinare, di antiche origini, che accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato l'industria e incrementato i servizi. Il territorio, comprendente anche il lago di monte Cotugno (con la diga più grande d'Europa), disegna un profilo geometrico ondulato, con variazioni altimetriche accentuate, e offre un panorama basso-collinare molto suggestivo, con pascoli, vigneti, alture coperte di boschi e una sorgente di acqua salata, la cosiddetta "salsa". L'abitato, che con il castello medievale ricorda la funzione difensiva dell'insediamento, ha un andamento plano- altimetrico tipico collinare ed è interessato da una forte espansione edilizia.

### **Individuazione del contesto in cui si trova l'immobile**

L'immobile è collocato in un'area con bassa densità edilizia in Contrada Cappuccini caratterizzata prevalentemente da aree agricole. L'area è ben collegata con le principali arterie di comunicazione ed è distante pochi chilometri dal centro abitato.







Inquadramento territoriale

### **Caratteristiche Interne**

Le caratteristiche interne si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile, esse una volta valutate, vanno a costituire dei fattori, detti "*punti di merito*" che essendo specifici, cioè riferite alla singola unità edilizia, vanno a definire con maggiore dettaglio l'immobile oggetto dell'attività peritale.

### **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'immobile oggetto dell'attività peritale, risulta essere un laboratorio artigianale (Categoria C/3), individuato catastalmente al N.C.E.U. dal Foglio 45 P.IIa 566 subalterno 2.





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035\_Via Giardini 2\_Polla

L'unità edilizia in oggetto è situata al piano seminterrato in C.da Cappuccini confinante con strada comunale, proprietà comunale e -----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'accesso al laboratorio avviene dalla strada comunale attraverso una rampa che

conduce agli ingressi. Il laboratorio era adibito alla conservazione, trasformazione e confezionamento di prodotti alimentari provenienti da attività agricole. L'immobile presenta un'unica facciata libera dove sono collocati ampie aperture mentre i tre lati restanti risultano interrati. La struttura ha una forma rettangolare con copertura piana utilizzata per l'essiccazione dei prodotti agricoli, accessibile dall'esterno con una scala.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'edificio è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura in mattoni forati.

La superficie lorda coperta è di circa 358,40 mq, a cui si devono aggiungere circa 149,10 mq di superficie accessoria esterna. Considerando i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione per il calcolo della superficie commerciale otteniamo come taglio di superficie il seguente valore:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) OGGETTO DI STIMA			
COMPONENTE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE	SUPERFICIE STANDARDIZZATA
Laboratorio	358,78	1,00	358,78
Pertinenze	149,10	0,30 fino a 25mq 0,10 quota eccedente	37,41
		TOTALE	<b>396,14 mq</b>

L'unità edilizia presenta uno stato di conservazione ottimo:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035\_Via Giardini 2\_Polla

- i tramezzi, le pavimentazioni, i rivestimenti, l'intonacatura, la tinteggiatura e le finiture in genere non presentano danni di alcun tipo e sono di buona qualità;
- gli infissi in alluminio si presentano in discrete condizioni e funzionanti tali da fornire una discreta luminosità

Per quel che riguarda l'aspetto impiantistico, elettrico, idro-sanitario, questi sono funzionanti, ma le utenze risultano staccate.

Il locale di forma rettangolare è stato suddiviso in più ambienti con pannellature rimovibili, per esigenze produttive vedi foto 1 e planimetria allegata. Presenta un ambiente principale di ingresso sul quale si affacciano due celle frigorifere, ed una serie di locali adibiti alla lavorazione, confezionamento e deposito di prodotti agricoli, un ambiente destinato ai servizi igienici. All'interno del laboratorio sono presenti una serie di attrezzature per la lavorazione trasformazione e confezionamento dei prodotti alimentari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 2 - Vista dell'ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare



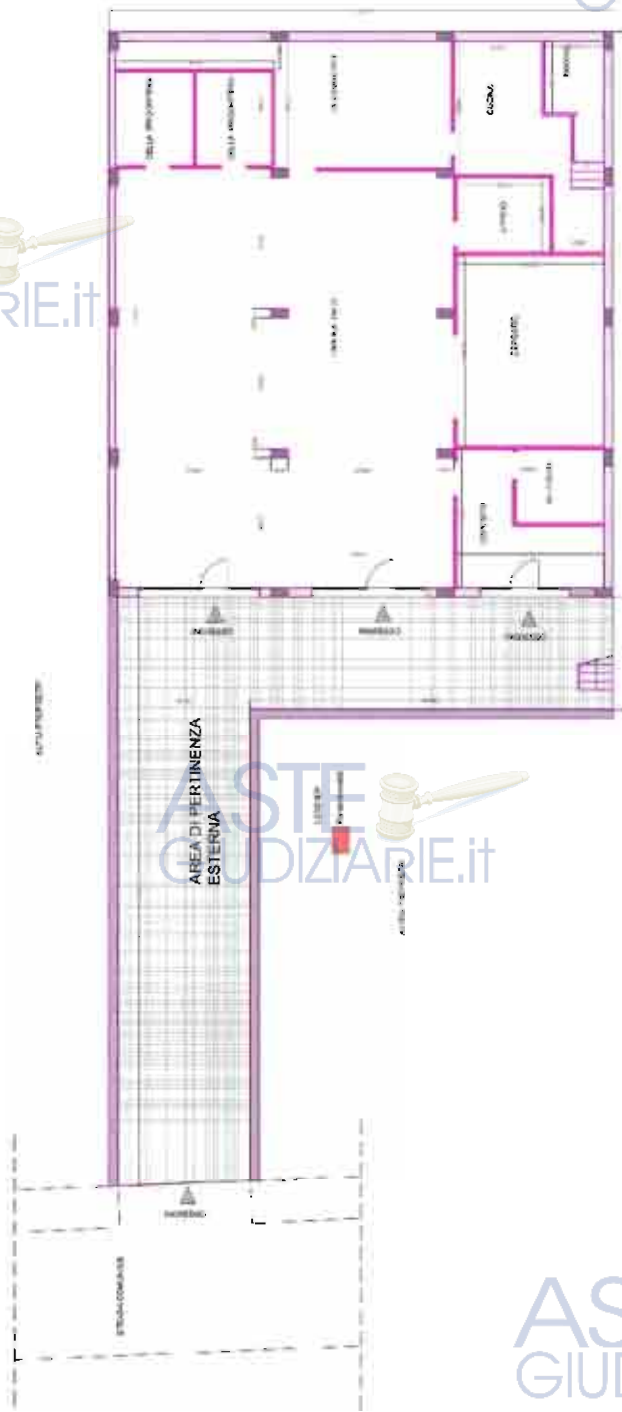


Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035\_Via Giardini 2\_Polla

## Rilievo architettonico e fotografico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 1 - Pianta laboratorio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 2 - Rampa di ingresso



Foto 3 - Prospetto principale ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 4 - Interno laboratorio



Foto 5 - Interno laboratorio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035\_Via Giardini 2\_Polla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 6 - Interno laboratorio



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto 7 - Interno laboratorio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto 8 - Interno laboratorio



Foto 9 - Interno laboratorio







ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 10 - Interno laboratorio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 11 - Interno laboratorio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Parametri di Valutazione

Le caratteristiche interne prese in considerazione fanno riferimento:

- all'aspetto strutturale;
- alla superficie;
- al livello di piano;
- all'ambiente circostante;
- all'età;
- alla tipologia;
- alla posizione (esposizione e luminosità);
- alla panoramicità e all'orientamento;
- ai caratteri tecnologici (Condizione Impianti Tecnologici, Accorgimenti Tecnici quali isolamento acustico, coibentazione, grado di finiture);
- allo stato di conservazione;

Si procede dunque alla stima dei parametri secondo i valori riportati nelle tabelle standard:

K1 è il coefficiente che identifica il taglio di superficie:

K1 Superficie Catastale	
fino a 45 mq.	<b>1</b>
oltre 45 mq fino a 70 mq	<b>0,8</b>
oltre 70 mq. fino a 120 mq	<b>0,5</b>
oltre 120 mq fino a 150 mq	<b>0,3</b>
oltre 150mq	<b>0</b>





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035\_Via Giardini 2\_Polla

K2 è il coefficiente che identifica il livello di piano:

K2 Livello di Piano	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## PUNTI DI MERITO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche ambientali		ETA'		TIPOLOGIA		POSIZIONE	
OTTIMI	1,05	ANNI		VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
BUONI	1,00	FINO A 5	1,00	Villino	1,40	SEMIPERIFERICA	1,2
MEDIOCRI	0,95	TRA 6 E 20	0,90	Fab. Civile	1,25	PERIFERICA	1,00
SCADENTI	0,90	TRA 20 E 50	0,80	Fab. Economico	1,05	DEGRADATA	0,90
		OLTRE 50	0,70	Fab. Popolare	0,80		
				Fab. Rurale	0,70		

Panorama-Orientamento		Caratteri Tecnologici		Stato di Conservazione		Coeff. Risultante=	
OTTIMA	1,00	OTTIMI	1,00	NORMALE	1,00		1,28
MEDIA	0,90	BUONI	0,90	MEDIOCRE	0,80		
SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,80	SCADENTE	0,60		
		SCADENTI	0,70				

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Condizioni dell'immobile sotto l'aspetto urbanistico-legale

Al fine di fornire una valutazione esaustiva della situazione su cui verte l'immobile, si è provveduto a verificare presso i vari uffici, enti di competenza, quale fosse il livello di situazione esistente. Le condizioni giuridiche che si sono esaminate hanno riguardato principalmente:

- 1) l'esistenza di pesi gravanti sull'immobile, quali servitù attive e passive, usufrutti, ipoteche, mutui, rate o pagamenti in arretrato, atti di pignoramento, altro, etc....;
- 2) l'esistenza di vincoli di tipo urbanistico;
- 3) le eventuali locazioni in corso;
- 4) l'eventuale presenza di opere abusive;

## Pesi gravanti sull'immobile

Secondo quanto risulta:

- dall'aggiornamento dell'ispezione stessa, eseguita dal sottoscritto C.T. U. in data 28 -10 -2016, fino alla data del 28 -10-2016 compresa sull'intero immobile, sito nel Comune di Senise, in Contrada Cappuccini individuato catastalmente al Foglio 45 particella 566 sub 2, cat C/3 laboratorio per arti e mestieri, avente una consistenza di 330 mq, risultano esserci le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035\_Via Giardini 2\_Polla

ISCRIZIONE del 25/05/2010 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 9369  
Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Repertorio 49406/14166 del 24/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 28/05/2015 - Registro Particolare 7580 Registro Generale 8644  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 704/2015 del 07/05/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

vedi allegato

### **Vincoli di tipo urbanistico gravanti sull'immobile**

Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo, e comunque sono state rispettate le Norme Tecniche di Attuazione

### **Condizione locativa in corso**

L'immobile risulta, a seguito del sopralluogo effettuato in data 11 marzo 2017 risulta libero.

### **Eventuale presenza di opere abusive**

Non risulta nessuna opera abusiva

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Stima dell'immobile

### A) Stima in base al valore Nominale:

**Per la stima sono stati usati i criteri di stima adottati dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006 n. 296**

Per ricavare il Valore Unitario Minimo ed il Valore Unitario Massimo, ci siamo basati sui dati riportati per il Comune di Senise, in zona periferica per i locali adibiti a laboratori artigianali della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O. M. I.), banca dati predisposta dall' Agenzia delle Entrate ;

La banca dati suddivide le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, e che individuano il range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

#### A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M. I.

In base alle tipologie previste dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare nel Comune di Senise, si è scelto di assimilare l'immobile oggetto di stima alla categoria D2/Periferica/C.da Pianizzi, Strada Prov.le Sinnica.







Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035\_Via Giardini 2\_Polla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tali unità immobiliari sono contraddistinte dai valori unitari minimi e massimi sotto riportati :

Provincia: POTENZA

Comune: SENISE

Fascia/zona: D2/Periferica/C.da Pianizzi, Strada Prov. le Sinnica Codice di

zona: D2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: produttiva

Valore Unitario Minimo = € 280, 00

Valore Unitario Massimo = € 400, 00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







**CALCOLO VALORE NOMINALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare**

VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie catastale

V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + ( Val OMI Max - Val OMI min )xK

$$K = ( K1 + 3 K2 ) / 4$$

Valore OMI min	€/mq	280,00
----------------	------	--------

Valore OMI Max	€/mq	400,00
----------------	------	--------

Superficie Catastale	
fino a 45 mq.	<b>1</b>
oltre 45 mq fino a 70 mq	<b>0,8</b>
oltre 70 mq. fino a 120 mq	<b>0,5</b>
oltre 120 mq fino a 150 mq	<b>0,3</b>
oltre 150mq	<b>0</b>

K2 Livello di Piano	
piano seminterrato	<b>0</b>
piano terreno	<b>0,2</b>
piano primo	<b>0,4</b>
piano intermedio	<b>0,5</b>
piano ultimo	<b>0,8</b>
piano attico	<b>1</b>

$K = ( K1 + 3 K2 ) / 4 =$	$( 0,0 + 3 * 0,8 ) / 4 =$	<b>0,60</b>
---------------------------	---------------------------	-------------

Superficie commerciale	mq:	<b>396,19</b>
------------------------	-----	---------------

$$V.N.U. = 280 \text{ €} + [ ( 400 \text{ €} - 280 \text{ €} ) \times 0,00 ] = 280 \text{ €/mq}$$

$$V.N = 280 \text{ €/mq} \times 396,19 \text{ mq} = 110.933,20 \text{ €}$$

Otteniamo quindi un valore base virtuale pari a € 110.933,20 che adattato alla specifica unità abitativa, attraverso l'utilizzo dell'indice correttivo di normalizzazione o standardizzazione sopra individuato, di 1,28\*, genera un valore finale di :





Studio tecnico Arch. Giuseppe Manzione 84035\_Via Giardini 2\_Polla

110.933,20 € \* 1,28 = 133.119,84€ approssimato a cifra tonda a :

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**133.120,00 € (centotretatremilacentoventi, euro).**

### Stima Finale Riepilogativa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Alla luce del criterio di stima adottato visto che una stima per confronto con beni simili non era possibile data la scarsità di compravendita di beni paragonabili a quello oggetto di stima nel comune di Auletta, si stabilisce come valore dell'immobile, quello precedentemente definitivo:

CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare	<b>€ 133.120,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Alla luce di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto C. T.U., ritiene di poter correttamente attribuire all'unità abitativa un valore finale definitivo di **€ 133.120,00 (centotretatremilacentoventi, euro)**, che deve ritenersi congruo e corrispondente al reale valore di mercato per il bene oggetto di stima, salve le riserve espresse in merito alle attuali condizioni giudiziarie pendenti su detto immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **Rassegna Incarico**

Lo scrivente Consulente incaricato rassegna, con la presente relazione, l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver

fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la stima dell'immobile. Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Incaricato  
Arch. Giuseppe Manzione

Timbro e firma

## **Allegati alla perizia :**

- ALL. 1 - Documentazione Catastale
- ALL. 2 - Documenti Conservatoria;
- ALL. 3 - Documenti Banca Dati OMI (Osservatorio mercato immobiliare);
- ALL. 4 - Elaborati grafici

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

