

Atripalda, 17 aprile 2024
Prot. n. 020/U/RGE N. 63/2023

III.mo Giudice
Dott.ssa Patrizia Grasso

Riferimento: **Procedura esecutiva R.G.E. n. 63/2023**
Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Patrizia GRASSO**
Custode giudiziario: **Notaio dott. Gabriele DI RIENZO**
Creditore procedente: **SAPHIRA SPV SRL**
rapp.to da avv. Gianluca de Lima SOUZA
Debitore esecutato: **NOTTE Paola**
Udienza ex art. 569 cpc: **10 maggio 2024**

Oggetto: **relazione ex art. 173 bis dacpc**

All'esito delle valutazioni delle osservazioni formulate dal creditore AMCO – Asset Management Company Spa, con le quali si faceva notare l'applicazione di una riduzione del valore base del compendio stimato non pertinente (riportata dal sottoscritto per mero refuso), deposito l'elaborato emendato, in versione "dati oscurati", riportando anche qui il quadro sinottico della valutazione corretta.

Valore stimato all'esito del MCA	Euro	144.917,00
A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità	Euro	- 3.000,00
Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	Euro	141.917,00
Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi, il 15%	Euro	- 21.287,00
Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato fatto e di diritto in cui si trova	Euro	120.630,00

Confermando, come previsto dal Codice Civile, la presenza in udienza per i necessari chiarimenti e restando nelle more disponibile per ogni altra necessità, porgo distinti saluti.

GEOM. LUIGI SPINA

L'esperto stimatore
f.to digitalmente

Allegati: relazione

luigi spina geometra



Valutatore immobiliare certificato | Livello base
Norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016
Certificato n. 01868 | Ente Italiano di Certificazione

Tribunale di Avellino
2^a Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari



RGE N. 63/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott.ssa Patrizia GRASSO

CUSTODE GIUDIZIARIO
dott. Notaio Gabriele DI RIENZO

CREDITORE PROCEDENTE

████████████████████
rappresentata da
████████████████████

CREDITORI ISCRITTI



DEBITORE ESECUTATO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Relazione ex art. 173 bis d.a.c.p.c.

Rev. 2 | 17 aprile 2024

Indice

Abstract	pag. 5
-----------------	---------------

Dichiarazione di conformità agli IVS	pag. 7
---	---------------

Capitolo 1_Premesse Dati della procedura Sintesi	pag. 8
---	---------------

- 1.1 Esperto stimatore
 - 1.2 Custode giudiziario
 - 1.3 Creditore procedente
 - 1.4 Creditori iscritti
 - 1.5 Creditori intervenuti
 - 1.6 Debitore esecutato
 - 1.7 Compendio immobiliare pignorato
 - 1.8 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione
 - 1.9 Presenza di abusi e/o difformità edilizie, catastali, impiantistiche, ecc.
 - 1.10 Quadro sinottico della valutazione
-

Capitolo 2_Incarico Operazioni peritali	pag. 11
--	----------------

- 2.1 Nomina e giuramento, oggetto dell'incarico, termini
 - 2.1.1 Nomina, incarico e giuramento
 - 2.1.2 Oggetto dell'incarico
 - 2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.
 - 2.1.4 Termine per l'invio della relazione ai creditori e al debitore
 - 2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence
 - 2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.
 - 2.2.2 Contatti preliminari con il debitore
 - 2.2.3 Rapporti con il Custode giudiziario, immissione in possesso
 - 2.2.4 Accessi presso gli immobili
 - 2.2.5 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto
 - 2.2.6 Istanze e relazioni al Giudice, corrispondenza con le parti ed il Custode
-

Capitolo 3_Identificazione compendio oggetto della procedura	pag. 14
---	----------------

- 3.1 Descrizione
 - 3.1.1 Il Comune
 - 3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti
-

- 3.1.3 Il fabbricato del quale fanno parte le u.i. pignorate
 - 3.1.4 Il compendio immobiliare oggetto della procedura: rilievo dei dati immobiliari
 - 3.2 Quote di proprietà, diritti
 - 3.3 Identificativi catastali
 - 3.4 Coerenze catastali
 - 3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione
 - 3.5.1 Stato di possesso
 - 3.5.2 Indennità di occupazione
-

Capitolo 4_Vincoli ed oneri giuridici **pag. 24**

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura
 - 4.2.1 Iscrizioni
 - 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento
 - 4.2.3 Altre trascrizioni
 - 4.2.4 Altre limitazioni d'uso
-

Capitolo 5_Altre informazioni per l'acquirente **pag. 26**

- 5.1 Spese condominiali, valore millesimali, liti giudiziarie, ecc.
 - 5.2 Servitù, patti, ecc.
-

Capitolo 6_Attuale e precedente proprietà nel ventennio **pag. 27**

- 6.1 Attuali proprietari
 - 6.2 Precedenti proprietari
-

Capitolo 7_Pratiche edilizie e situazione urbanistica **pag. 28**

- 7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti
 - 7.2 Deposito al Genio Civile
 - 7.3 Certificato di agibilità
 - 7.4 Contesto urbanistico
 - 7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti, adottati
 - 7.4.2 Strumenti urbanistici previgenti
-

Capitolo 8_Giudizi di conformità **pag. 30**

- 8.1 Conformità urbanistico-edilizia
 - 8.2 Conformità sismica
 - 8.3 Conformità catastale
 - 8.4 Conformità tecnico-impiantistica
 - 8.5 Agibilità
-

Capitolo 9_Valutazione del compendio immobiliare **pag. 34**

- 9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento dei dati, assunzioni
 - 9.2 Principali fonti di informazioni
 - 9.3 Sviluppo della valutazione
-

Capitolo 10_Elenco degli allegati **pag. 40**

Capitolo 11_Bibliografia e sitografia **pag. 41**

ABSTRACT

Il presente Rapporto di valutazione è stato redatto secondo le linee guida dettate dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** - Italian Property Valuation Standard - Quinta edizione - 2018, edito da Tecnoborsa S.c.p.a¹.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in quanto contempla concetti, definizioni, criteri, procedimenti e metodi di stima armonizzati con gli standard internazionali e la legislazione europea e nazionale di riferimento, ossia:

- gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standard Council;
- gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers Associations;
- gli Appraisal and Valuation standards della Royal Institution of Chartered Surveyors;
- le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation;
- il Regolamento UE- 575/2013;
- le Norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015.

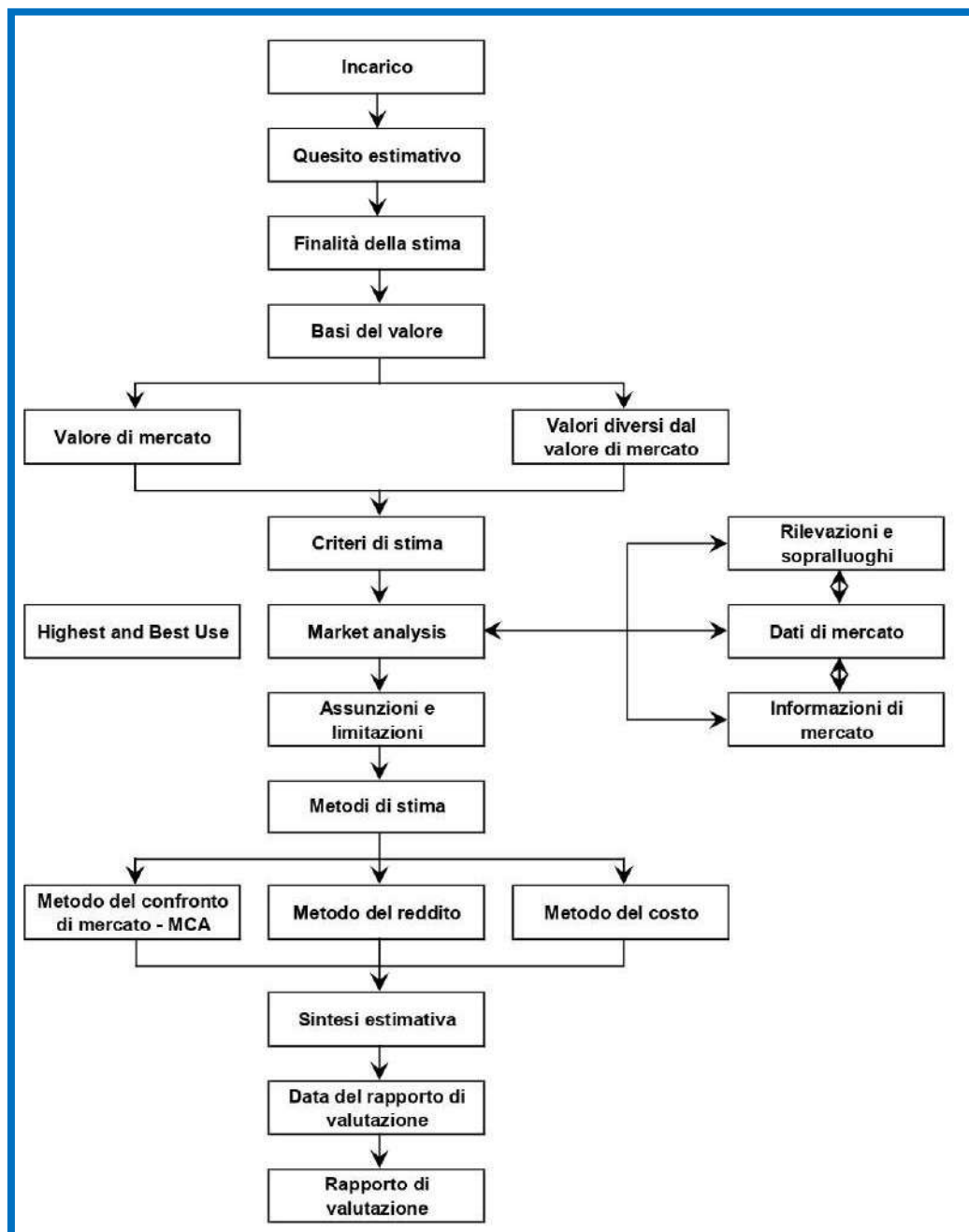
Lo standard valutativo del Codice comprende:

- le definizioni delle basi di valore (valore di mercato e valori diversi), adottate a livello legislativo ovvero individuate in aderenza alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa;
- i procedimenti e i metodi stima adottati negli IVS, consolidati nella letteratura estimativa internazionale e nel Codice stesso, quali il confronto di mercato, il metodo del reddito e il metodo del costo (*market approach, income approach e cost approach*);
- gli elementi essenziali per la redazione del rapporto di valutazione;
- le metodologie di revisione del rapporto di valutazione ad opera di un valutatore diverso da quello che ha eseguito la stima originaria;
- specifici temi delle valutazioni immobiliari riguardanti le stime degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati, la valutazione economica dei progetti, la stima degli immobili agricoli, le valutazioni su larga scala (*mass appraisal*) e il *rating* immobiliare.

¹ **TECNOBORSA S.c.p.a.**

Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare-Roma-Italia.

Il processo logico-metodologico alla base della elaborazione del rapporto di valutazione basato sullo standard valutativo del citato Codice, **funzionale anche alla ricerca del valore nelle vendite giudiziarie**, può essere schematizzato nell'immagine riportata nella pagina seguente.



Schema processo logico – metodologico del rapporto di valutazione

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto **geom. Luigi Spina**, nato in Avellino il 2/12/1967 e domiciliato in Atripalda (AV) alla Via Marino Caracciolo n. 78, codice fiscale SPNLGU67T02A509M, valutatore immobiliare certificato - livello base - in conformità alla Norma UNI 11558:2014 e in accordo alla Prassi di Riferimento UNI PdR 19:2016² da EN.I.C._Ente Italiano Certificazione (certificato n. 01868 rilasciato l'11/11/2022), in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2022 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

DICHIARA

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del sottoscritto valutatore.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia.

Non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione.

Ha agito in accordo con gli standard etici e professionali.

È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto può essere sottoposto a riesame.

Atripalda, 2 aprile 2024

LUIGI SPINA geometra

L'esperto stimatore

Firmato digitalmente

² **Norma UNI 11558:2014.** Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza |

Prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016. Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

1. PREMESSE | DATI DELLA PROCEDURA | SINTESI

1.1 Esperto stimatore

Geom. Luigi SPINA, nato ad Avellino il 02/12/1967, codice fiscale SPNLGU67T02A509M, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Avellino al n. 2499 dal 7/5/1993 e all'albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n. 254 dal 1994, valutatore immobiliare – livello base - certificato EN.I.C._Ente Italiano Certificazione - Certificato N. 01868 rilasciato l'11/11/2022.

STUDIO SPINA

Luigi Spina geometra

Via Marino Caracciolo n. 78
83042 Atripalda (AV)
Tel.: +39 0825 625683
PEC: luigi.spina@geopec.it

1.2 Custode giudiziario

dott. Notaio

Gabriele DI RIENZO

Vicolo Giardinetto, 9 | 83100 Avellino (AV) Italia
PEC: gabriele.dirienzo@postacertificata.notariato.it

1.3 Creditore procedente



per euro 28.663,23, oltre interessi, spese, ecc.,
derivante da atto di precetto notificato il 3/5/2023.

Rappresentata da:



1.4 Creditori iscritti



1.5 Creditori intervenuti



Note: Con provvedimento del 18.12.2023 il GE ha riunito alla presente procedura esecutiva la procedura RGE N. 83/2023, successivamente promossa da [REDACTED] sugli stessi beni immobili.

1.6 Debitore esecutato

NOTTE PAOLA



1.7 Compendio immobiliare pignorato

Lotto unico

Appartamento al 1° piano di un fabbricato residenziale a 3 piani, a pianta regolare, della superficie catastale totale di mq. 118,00 escluso le aree scoperte³, a pianta regolare, composto da ingresso/salone, cucina, 3 camere da letto, disimpegno, ripostiglio e 2 bagni. Fa parte del compendio pignorato la corte esterna al piano terra della superficie catastale di mq. 111,00.

³ Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

1.8 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

L'immobile è occupato "sine titulo", senza pagamento di alcun corrispettivo alla proprietaria, da un nucleo familiare (in atti identificato dal Custode).

L'indennità di occupazione è stata determinata dallo scrivente in **440,00 Euro/mese**, con deposito della relazione in data 8/11/2023 (cfr. allegato 9).

1.9 Presenza di abusi e/o difformità edilizie, catastali, impiant., ecc.

All'esito dell'attività di due diligence è stata riscontrata la presenza di difformità edilizie. Il costo per la regolarizzazione (nello specifico necessita il ripristino dello status quo ante, pari ad Euro 3.000,00 viene decurtato dal valore stimato. Per i dettagli si rinvia al capitolo 8: giudizi di conformità.

1.10 Quadro sinottico della valutazione

Valore stimato all'esito del MCA	Euro	144.917,00
A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità	Euro	- 3.000,00
Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	Euro	141.917,00
Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi, il 15%	Euro	- 21.287,55
Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato fatto e di diritto in cui si trova	Euro	120.630,00

centoventimilaseicentotrenta/00

Per i dettagli dello sviluppo della valutazione, si rimanda al capitolo 9.

LUIGI SPINA geometra

L'esperto stimatore
Firmato digitalmente

2. INCARICO | OPERAZIONI PERITALI

2.1 Nomina e giuramento dell'esperto, oggetto dell'incarico, termini

2.1.1 Nomina, incarico e giuramento

La nomina dello scrivente è avvenuta con provvedimento del GE in data 9/10/2023, depositato agli atti del fascicolo telematico ed inviato al sottoscritto a mezzo PEC in pari data. L'accettazione dell'incarico il giuramento secondo la formula di rito sono stati resi il 10/10/2024, con deposito agli atti del fascicolo telematico.

2.1.2 Oggetto dell'incarico

Redazione della relazione di stima ex articolo 173 bis del codice di procedura civile e quant'altro indicato nel quesito di cui all'incarico (cfr. allegato 12).

2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.

Fissata al 10/5/2024 con il suindicato provvedimento.

2.1.4 Termine ultimo per l'invio della relazione ai creditori e al debitore

Fissato al 10/4/2024 (almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 cpc).

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence

2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.

Dopo il giuramento di rito, di concerto con il Custode lo scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione prodotta dal creditore procedente ex art. 567 cpc, riscontrandone l'incompletezza per mancanza dell'avviso ex art. 498 cpc ai creditori iscritti e relazionandone gli esiti con deposito agli atti il 30/6/2023. Il 10/11/2023, il creditore procedente ha depositato l'avviso de quo e il 28/12/2023 lo scrivente ha depositato la relazione circa la completezza e idoneità della documentazione (cfr. allegato 11).

2.2.2 Contatti preliminari con il debitore

Il 12/10/2023 il sottoscritto ha inviato alla debitrice, a mezzo Raccomandata AR, missiva con la quale si comunicavano la natura e lo scopo dell'incarico ricevuto dal GE, la necessità di eseguire accessi e rilievi presso gli immobili pignorati, le possibilità e modalità di una eventuale sospensione della procedura mediante un accordo con il creditore procedente o attraverso l'istituto giuridico della conversione del pignoramento ex art. 495 cpc, evidenziando altresì l'avvenuta nomina del Custode

giudiziario dei beni pignorati. L'avviso è stato regolarmente consegnato ma, anche dietro diversi tentativi per le vie brevi, non c'è stato alcun contatto con la debitrice.

2.2.3 Rapporti con il custode giudiziario, immissione in possesso

Costanti l'interlocuzione e le attività sinergiche con il custode nominato ai fini del puntuale espletamento dell'incarico ricevuto, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, in aderenza alle linee guide del CSM; al custode sono stati inviati tutti quei documenti acquisiti dallo scrivente presso gli Enti, nonché segnalati i fatti e le circostanze ritenuti necessari.

L'immissione in possesso da parte del custode è avvenuta il 26/10/2023; il relativo verbale è stato depositato agli atti del fascicolo telematico il 13/11/2023 (cfr. allegato 9).

2.2.4 Accessi presso gli immobili

Contestualmente all'immissione in possesso, il sottoscritto ha effettuato i necessari rilievi e verifiche presso gli immobili oggetto della procedura. Le operazioni si sono svolte regolarmente, con la piena collaborazione dell'occupante (cfr. allegato 9).

2.2.5 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto

Per l'espletamento dell'attività di due diligence (legale-amministrativa, urbanistica, catastale, impiantistica, fiscale e ambientale) legata all'incarico, e finalizzata, tra l'altro, all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto degli immobili in correlazione con lo stato documentale e le prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità del bene nonché le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria del bene medesimo, lo scrivente ha effettuato, previa formale richiesta ex art. 22 e segg. legge 7 agosto 1990 n. 241 e art. 328 cp, accesso agli atti presso diversi Enti ed Uffici, pubblici e privati, acquisendo, in situ o per via telematica, tutta la necessaria documentazione (cfr. allegati da 3 a 8).

Specificamente, tale attività ha riguardato:

- Acquisizione delle pratiche edilizie presso l'UTC del Comune di Sperone (AV).
- Acquisizione presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino del progetto strutturale e del certificato di collaudo statico.
- Acquisizione dall'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale - della certificazione circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato, ecc.
- Acquisizione dall'Agenzia Entrate_ Ufficio Provinciale Territorio delle pratiche catastali pregresse (catasto terreni e catasto fabbricati) relative agli immobili pignorati.
- Consultazione ed acquisizione dei titoli di provenienza degli immobili e visione degli altri titoli correlati presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Avellino.

- Ispezioni ipotecarie e catastali per la verifica documentale ex art. 567 cpc, per la due diligence relativa e per la ricerca di compravendite aventi ad oggetto beni comparabili, in fase di stima, agli immobili oggetto della procedura.

2.2.6 Istanze e relazioni al Giudice | Corrispondenza con le parti e il Custode

Con note inviata a mezzo PEC il 31/10/2023 sono state evidenziate al creditore procedente, relativamente ad entrambe le unità pignorate, le discordanze delle planimetrie catastali depositate agli atti del Catasto Fabbricati con lo stato dei luoghi, richiedendo, come espressamente previsto al punto 1.c dell'incarico ricevuto, autorizzazione per la redazione delle pratiche catastali necessarie alla regolarizzazione, al fine di rappresentare esattamente l'immobile nel decreto di trasferimento, indicandone nel contempo il relativo costo; visto il mancato riscontro del creditore il Giudice, previa richiesta, con provvedimento del 29/1/2024 (cfr. allegato 10), ha autorizzato lo scrivente a produrre le pratiche necessarie. Sono state quindi redatte e presentate telematicamente la 2 pratiche Docfa necessarie (cfr. allegato 6), descritte analiticamente al paragrafo 3.3.

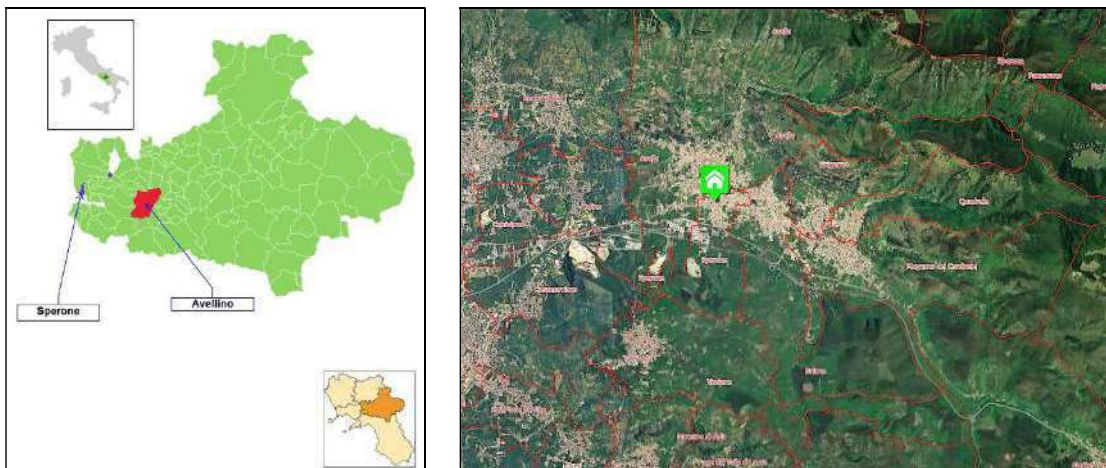
3. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

3.1 Descrizione

3.1.1 Il Comune

Il Comune di Sperone è ubicato al limite Ovest della provincia di Avellino, ai confini con quella di Napoli. Sorge nella conca di Baiano, presso le sorgenti dell'antico Clanio, in posizione baricentrica fra il Regi Lagni e il lagno di Avella (in origine il territorio speronese era situato dentro le mura di Avella). Dista circa 20 Km. dal capoluogo Avellino. Ha una popolazione residente censita all'1/1/2024 di 3.600,00 unità, con una densità per Kmq. pari a 1.019,83 su una superficie di circa 3,53 kmq. (fonte Istat).

Inquadramento territoriale e vista aerea di Sperone e dei comuni confinanti



Principali luoghi di interesse

- Chiesa dell'Annunziata, edificio di culto lungo la statale 7bis, completamente restaurato dopo il sisma del 1980 e conserva qualche interessante testimonianza di opere d'arte, come il "trono del profeta Elia".
- Edificio religioso di Sant'Elia, eretto presso l'antica e omonima cappella intorno alla quale si strinsero le case del primitivo abitato, conserva diversi dipinti.
- Il Centro Storico, notevolmente danneggiato dal terremoto del 1980, dove si trovano ancora caratteristiche abitazioni circondate dal verde e i Palazzi Borselli e Vetrani, edifici ottocenteschi con interessanti ingressi e giardini.
- La fontana di Sperone, a pochi chilometri dal centro, nel bosco della selva Paradina.

Comuni confinanti (o di prima corona)

Avella, Baiano, Sirignano, Visciano (NA), San Martino Valle Caudina, Pannarano (BN), Summonte.

Altitudine (altezza su livello del mare espressa in metri)

Casa comunale: ml. 175,00
- Minima: ml. 162,00
- Massima: ml. 1.598,00
- Escursione altimetrica: ml. 1.436,00

Coordinate geografiche

- Latitudine: 40°57'12"60 N
- Longitudine: 14°36'21"96 E
- Gradi decimali: 40,9535; 14,6061
- Locator (WWL): JN70HW

Zona Altimetrica

Collina interna. La zona di collina è il territorio caratterizzato dalla presenza di diffuse masse rilevate aventi altitudini di regola inferiori a 600 metri nell'Italia settentrionale e 700 metri nell'Italia centro-meridionale e insulare. Eventuali aree di limitata estensione aventi differenti caratteristiche intercluse si considerano comprese nella zona di collina (riferimento classificazione Istat).

Zona climatica

Zona C. Caratterizzata da gradi giorno nel range 901–1.400, con limite max di accensione del riscaldamento consentito di 10 ore giornaliere dal 15/11 al 31/3.

Zona sismica

Zona 2, sismicità media. Zona con possibilità di terremoti abbastanza forti (riferimento Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla G. U. n. 105 dell'8 maggio 2003).

3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti

In questa sezione sono raccolte tutte le informazioni della zona in cui si trova il compendio immobiliare oggetto di valutazione, le caratteristiche generali e i servizi offerti nel raggio di 600 metri (e/o immediatamente a ridosso di tale fascia), le principali infrastrutture e vie di comunicazione, ecc.

L'immobile oggetto della procedura è ubicato nella zona periferica del centro abitato, nell'area Nord/Ovest del paese, a circa 360 ml. dal confine con il comune di Avella (in direzione Est) e a circa 100 ml. dalla casa Comunale.

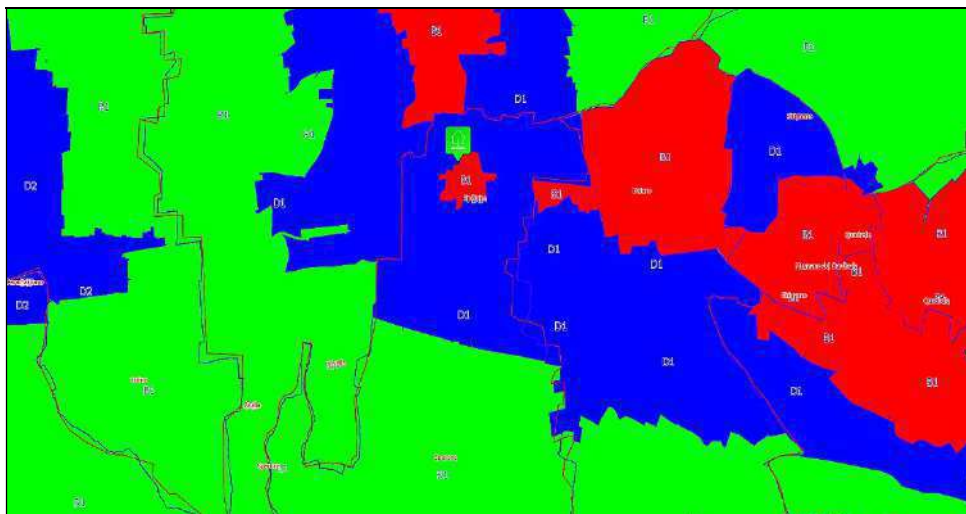
**Vista aerea con evidenziata la zona ricompresa nel raggio di 600 ml.
dal compendio immobiliare oggetto della procedura**



Nella classificazione OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate, la zona è identificata come **Zona D1: periferica / La parte periferica dell'abitato.**

Zone limitrofe: a Nord e ad Ovest stessa Zona D1: periferica / La parte periferica dell'abitato; a Sud e ad Est Zona B1: centrale/Centro abitato.

**Vista fasce OMI con evidenziata nel cerchio la zona ricompresa nel raggio di 600 ml.
dal compendio immobiliare oggetto della procedura**



Vie di comunicazione, infrastrutture e collegamenti

- Strade urbane: la zona è caratterizzata da un reticolo di strade cittadine, per lo più a senso unico e caratterizzate da traffico locale, che collega le diverse zone del paese.
- Strade extraurbane: SS 7 bis, a 100 ml. dall'immobile oggetto della procedura, taglia in senso trasversale il paese sull'asse Est/Ovest ed è caratterizzata da traffico intercomunale e interprovinciale.
- Autostrada: a circa 2,00 km. dall'immobile (percorso cittadino), in direzione Sud-Est è situato il casello "Avellino Ovest" dell'autostrada A16 e in Direzione Sud-Ovest casello "Tufino" della medesima arteria.
- Collegamenti: la zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto urbano ed extraurbano.
- Parcheggi: scarsi

Principali servizi

- Municipio, farmacia, ufficio postale, negozi al dettaglio, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola second. 1° grado, supermercato: nella media
- Verde attrezzato: scarso

A scopo puramente indicativo, di seguito si riportano le ultime quotazioni OMI disponibili (2° semestre 2023), relative a tipologia e destinazione cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, **da intendersi come valori di larga massima e non sostitutive di una stima puntuale. Solo la stima in seguito riportata rappresenta in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile, motivandone il valore allo stesso attribuito.**

Quotazioni OMI – 2° semestre 2023

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NDORMALE	690	830	L	2,4	2,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	830	1050	L	2,9	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	670	780	L	2,4	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NDORMALE	550	670	L	2,	2,4	L
Box	NDORMALE	400	600	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	850	1100	L	3	3,6	L
Ville e Villini	NDORMALE	730	850	L	2,4	3	L

3.1.3 Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari

1 - Localizzazione

Via Ferrovia angolo Via Gramsci

Coordinate:

- Latitudine: 40° 57' 11,55" N

- Longitudine: 14° 36' 09,27" E



Vista da Via Ferrovia



Vista da Via Gramsci

2 - Descrizione

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, è stato realizzato nella metà degli anni '60. Nel 1989, a seguito dei danni causati sisma del 23/11/1980, è stato oggetto di un intervento di riparazione. Nel 2006, la nuova proprietà nel frattempo subentrata, ha eseguito un intervento di ristrutturazione, che ha portato l'edificio nelle consistenze, distribuzioni e destinazioni attuali, ossia negozi al piano terra e civili abitazioni al piano terra e ai piani in elevazione. Di seguito se ne riportano le principali caratteristiche.

- Piani fuori terra: 4
- Piani interrati: 1 (volume fuori dalla sagoma dell'edificio principale)
- Immobili censiti in catasto: 4 abitazioni civili, 2 negozi, 1 deposito, 4 aree urbane e 2 beni comuni non censibili
- Struttura portante: muratura
- Solai: latero-cementizi
- Copertura: a terrazza praticabile (esclusiva app. ultimo piano)
- Tamponature est.: muratura
- Rifinitura esterna: pittura
- Ascensore: no
- Autorimessa comune: no
- Adduzione idrica: da rete pubblica
- Scarichi acque reflue: in pubblica fogna

3 - Accessibilità

Il fabbricato non consente l'accesso a persone con disabilità (legge 9/1/1989, n. 13_ Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati); in merito, è soddisfatto il requisito dell'adattabilità (art 2, lettera I, D. M. lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236_Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

4 - Stato manutentivo

Livello medio: le condizioni di conservazione risultano normali, seppur in presenza di modesti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e pitturazione).

3.1.4 Il compendio immobiliare oggetto della procedura: rilievo dei dati immobiliari

Per la rilevazione degli elementi economici-estimativi (segmento di mercato) e dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative), si è adottata la metodologia dettata dalla prassi di riferimento **UNI/PdR 53:2019**, pubblicata il 4/2/2019.

1 - Localizzazione

Via Ferrovia, 21 – 83020 Sperone (AV)

2 - Descrizione

Appartamento al 1° piano di un fabbricato residenziale a 3 piani, a pianta regolare, della superficie catastale totale di mq. 118,00 escluso le aree scoperte⁴, a pianta regolare, composto da ingresso/salone, cucina, 3 camere da letto, disimpegno, ripostiglio e 2 bagni; sul lato Sud l'immobile è servito per tutta la sua lunghezza da un balcone.

Fa parte del compendio pignorato la corte esterna al piano terra della superficie catastale di mq. 111,00, dalla quale si accede, a mezzo scala esterna esclusiva, all'appartamento suddetto. Detta corte ha accesso, sia pedonabile che carrabile, direttamente dalla Via Ferrovia.

Di seguito si riportano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione.

3 – Consistenza

La superficie interna netta (SIN)⁵, da rilievo diretto, è pari a mq. 96,20, oltre mq. 17,00 di balcone e mq. 5,35 di scala esterna esclusiva.

⁴ Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

⁵ **Superficie Interna Netta (SIN).**

Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento. La superficie interna netta include: gli spessori delle zoccolature, le superfici dei sottofinestra, le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, le superfici di passaggio ottenute nei muri interni

Di seguito si riporta la superficie per i singoli ambienti così come rilevata sui luoghi:

• Ingresso/salone	mq.	25,40
• Cucina:	mq.	15,90
• Disimpegno:	mq.	7,75
• Ripostiglio:	mq.	1,10
• WC 1:	mq.	6,15
• WC 2:	mq.	2,80
• Letto 1:	mq.	10,80
• Letto 2:	mq.	15,70
• Letto 3:	mq.	10,60

Totale	mq.	96,20
1. Balcone:	mq.	17,00
2. Scala esclusiva:	mq.	5,35

4 - Servizi igienici

L'immobile è dotato di 2 bagni, corredati di tutti i pezzi igienici correntemente in uso.

5 - Accessibilità

L'unità non consente l'accesso a persone con disabilità (legge 9/1/1989, n. 13_ Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati). È soddisfatto il requisito dell'adattabilità (art. 2, lettera I, D. M. lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236_Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

6 - Livello di piano

Piano primo.

7 - Stato manutentivo

Livello medio: le condizioni di conservazione risultano normali, seppur in presenza di modesti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (pitturazione pareti e soffitti).

8 - Informazioni energetiche - A.P.E.

Non presente.

per porte e/o varchi, le superfici occupate da armadi a muri o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni. Non include: lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, i balconi, terrazzi e simili, lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri (Cfr. Norma UNI 11612:2015 e Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa S.C.p.A.).

9 - Classificazione sismica

Con riferimento all' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, l'immobile è ubicato in zona sismica 2, caratterizzata dalla possibilità di forti terremoti.

10 - Inquinamento

Non sono state riscontrate condizioni che possono provocare inquinamento (atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza di materiale inquinanti).

11 - Impianti

Impianti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, servito da caldaia, non è allacciato alla rete cittadina. L'abitazione è munita di termoconvettori.

12 - Ascensore esclusivo

Non presente.

13 - Esposizione

Livello medio. L'unità ha un'esposizione favorevole solo parzialmente.

14 - Luminosità

Livello massimo: tutti gli ambienti, fatta eccezione per il ripostiglio, hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

15 - Panorama

Livello minimo: non sono presenti vedute o affacci significativi.

16 - Funzionalità

Livello medio: i vani principali sono prevalentemente distribuiti in maniera razionale.

17 - Finiture

Livello medio. Finiture di tipo ordinario e realizzate in modo sufficientemente appropriato con l'utilizzo di materiali di media qualità.

18 - Economico

Occupato sine titulo.

19 - Istituzionale-normativo

La destinazione d'uso da stato legittimo accertato ex art. 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii., è **abitazione** (cfr. capitolo 7).

Di seguito si riportano le principali caratteristiche dell'area urbana (corte) pertinenziale.

La corte esterna al piano terra ha una superficie di mq. 111,00. È pavimentata con quadrotte di cemento e delimitata da muri sui lati Sud ed Ovest e da recinzione in ferro sugli altri lati. Lo stato di conservazione è mediocre; il cancello carrabile sulla Via ferrovia è parzialmente ricoperte da arbusti rampicanti.

3.2 Quote di proprietà, diritti.

, per il diritto di proprietà per 1/1.

3.3 Identificativi catastali

Catasto fabbricati

1. Abitazione: **Foglio 1 particella 313 sub 21**
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 419,62
Via Ferrovia n. 21 Piano 1°
Dati di superficie: totale 123 mq | tot. escluse aree scoperte 118 mq

Note storico catastale

Gli attuali dati di classamento dell'unità derivano dalla seguente variazione catastale redatta dallo scrivente: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/03/2024 Pratica n. AV0025760 in atti dal 21/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1242808. 19/03/2024.

2. Area Urbana: **Foglio 6 particella 313 sub 17**
Categoria F/1, Consistenza 111 mq
Via Ferrovia n. 21 Piano T

Note storico catastale

Gli attuali dati di classamento dell'unità derivano dalla seguente variazione catastale redatta dallo scrivente: VARIAZIONE del 25/03/2024 Pratica n. AV0027205 in atti dal 27/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1341133.25/03/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 27205.1/2024).

3.4 Coerenze catastali

L'abitazione in catasto al Foglio 1 particella 313 sub 21, confina con il sub 22 in ditta catastale [REDACTED], con il sub 26 in ditta catastale [REDACTED] e con il sub 17, stessa ditta, su due lati.

La corte esterna – area urbana - in catasto al Foglio 1 particella 313 sub 17, confina con Via Ferrovia, con il sub 26 in ditta catastale [REDACTED] e con il sub 29 in ditta catastale [REDACTED].

3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

3.5.1 Stato di possesso

L'immobile è occupato "sine titulo", senza pagamento di alcun corrispettivo alla proprietaria, da un nucleo familiare (in atti identificato dal Custode).

3.5.2 Indennità di occupazione

L'indennità di occupazione è stata determinata dallo scrivente in **440,00 Euro/mese (quattrocentoquaranta/00)**, con deposito della relazione in data 8/11/2023 (cfr. allegato 9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

1. Nota del 22/09/2006 registro particolare n. 3461 registro generale n. 18921.
Ipoteca volontaria di Euro 292.500,00 a garanzia di mutuo fondiario. Capitale Euro 121.651,97, tasso interesse annuo 5.117%, durata 30 anni.

Atto notarile pubblico del 18/9/2006 repertorio 41392. Pubblico ufficiale: Notaio Caterina Trani, codice fiscale TRNCRN41D51H703X.

A favore di: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED] e [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

1. Nota del 07/06/2023 registro generale n. 10314 registro particolare n. 8613.
Verbale di pignoramento di immobili del 24/05/2023 numero di repertorio 1177.
Pubblico ufficiale: Tribunale di Avellino, c.f.: 80005750643.

A favore di: [REDACTED] 8, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED], codice fiscale N [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. Nota del 14/09/2023 registro generale n. 16276 registro particolare n. 13702.
Verbale di pignoramento di immobili del 30/06/2023 numero di repertorio 1517.
Pubblico ufficiale: Tribunale di Avellino, c.f.: 80005750643.

A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali, valore millesimale, liti giudiziarie, ecc.

Nessuna. Immobile non costituito in Condominio e senza Amministratore (fonte: informazioni acquisite da altri condòmini).

5.2 Servitù, patti, ecc.

Nessuno.

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

6.1 Attuale proprietario

1. Dal 18/09/2006 ad oggi

[REDACTED],
c [REDACTED] giusta atto del 9/3/2006 rep. n. 40656
rogato dal Notaio Caterina Trani, per il diritto di proprietà per 1/1, in virtù di atto di
compravendita rogato dal Notaio Caterina Trani il 18/09/2006, repertorio n. 41391,
raccolta n. 9465, registrato in Avellino il 21/09/2006 al n. 3558 ed ivi trascritto il
22/09/2006 al n. 18920 d'ordine e n. 13768 di formalità, c [REDACTED] a
[REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

1. Dal 01/04/2005 al 18/09/2006

[REDACTED], in
virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Avellino in data 01/04/2005,
rep. n. 730, cron. n. 2752, reg. in Avellino il 19/04/2005 al n. 673 ed ivi trascritto il
23/04/2005 ai nn. 7575/5704 successivo decreto di trasferimento in rettifica emesso
dal Tribunale di Avellino in data 02/05/2005, rep. n. 1011, trascritto ad Avellino
l'11/05/2005 ai nn. 9309/7136, con cui la predetta Società acquistava, in danno della
[REDACTED], la piena proprietà del fabbricato in Sperone (AV) censito in
catasto al Foglio 1 particella 313 sub dal n. 1 al n. 4, dai quali successivamente, a
seguito di lavori di ristrutturazione, hanno avuto origine i beni oggetto della procedura.

2. Dal 10/09/1963 al 01/04/2005

[REDACTED]
L'edificio di cui fanno parte le unità pignorate fu edificato in virtù di concessione
edilizia rilasciata alla Sig.ra De Sapio l'11/11/1963. Il suolo sul quale sorge l'edificio di
cui fanno parte le unità pignorate pervenne alla predetta in virtù di atto di
compravendita rogato dal Notaio Serpico di Nola (NA) il 10/09/1963 e trascritto in
Avellino il 28/09/1963 al n. 14020 d'ordine e n. 13150 di formalità ed in in virtù di atto
di compravendita rogato dallo stesso Notaio il 14/03/1964 e trascritto in Avellino il
20/04/1964 al n. 7591 d'ordine e n. 7239 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, altri provvedimenti.

- Licenza Edilizia rilasciata l'11/11/1963 [REDACTED] per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità staggite.
Inizio lavori: 04/11/1963 | Fine lavori: 30/05/1964
Certificato di abitabilità del 9/10/1964
- Concessione n. 113/D del 18/08/1988 rilasciata ex Legge 219/81 alla Sig. [REDACTED] [REDACTED] a per la riparazione del fabbricato di cui fanno parte le unità staggite.
Fine lavori: 03/07/1989.
- Permesso di costruire in sanatoria n. 3 del 16/11/2005 rilasciato al Sig. Moccia Fiore quale rappresentante legale della [REDACTED] dietro istanza del 26/07/2005 prot. n. 3073/E, inerente diversi abusi edilizi nel fabbricato di cui fanno parte le unità staggite.
- Denuncia inizio attività edilizia (DIA) prot. n. 4473/E del 07/11/2005 – Pratica n. 35 – resa dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia inerenti l'appartamento staggito e altre unità del fabbricato.
Fine lavori: 15/09/2006
Certificato di agibilità rilasciato il 03/10/2006 con il n. 7.

7.2 Deposito al Genio Civile, collaudo statico e altre certificazioni

- Progetto strutturale riparazione deposito n. 23248 prot. n. 20179 del 12/10/1988.
- Certificato di collaudo depositato il 18/7/1989 N. 23248.

7.3 Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità è stato rilasciato il 03/10/2006 con il n. 7, a seguito dei lavori di ristrutturazione di cui alla DIA prot. n. 4473/E del 07/11/2005.

7.4 Contesto urbanistico

7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti e adottati

- PUC (Piano Urbanistico Comunale) adottato con D.G.C. n. 98 del 28/12/2015/05/1993, approvato con D.C.C. n. 18 del 20/06/2018 e pubblicato sul BURC del 2/7/2018.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva ricade in **zona territoriale omogenea "Parti urbane consolidate"**, regolamentata dal Titolo VII – Artt. 33 e 34 delle norme di attuazione, riportati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sperone il 22/01/2023 con prot. n. 509/U (cfr. all. 3).

7.4.2 Strumenti urbanistici previgenti

- PRG (Piano Regolatore Generale) approvato con D.P.G.R.C. n. 5479 del 12/05/1993 e successive.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva ricadeva in **zona territoriale omogenea B1 - "Satura"**, regolamentata dalle norme di attuazione indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sperone il 22/01/2023 con prot. n. 509/U.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Il capitolo tratta le verifiche di conformità sotto i diversi profili.

Conformità urbanistica ed edilizia: tratta la verifica dello stato legittimo dell'immobile ex art. 9 bis, comma 1bis, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)⁶, ovvero la corrispondenza tra quanto effettivamente edificato e/o trasformato nel tempo con quanto rappresentato nei titoli abilitativi attinenti l'intero immobile o sue porzioni, evidenziando la possibilità di poter fruire o meno per l'aggiudicatario, per quelle irregolarità non contemplate nel concetto di "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001⁷, del condono edilizio ex lege n. 47/85 (art. 40)⁸ e successive leggi n. 724/1994 e n. 326/2003, o della sanabilità ex artt. 34, 36 e 37 del DPR n. 380/2001⁹, giusta le

⁶ **DPR 380/2001, art. 9bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.**

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati **1bis**. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

⁷ **Art. 34-bis. Tolleranze costruttive 1.** Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. **2.** Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. **3.** Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

⁸ **Legge 28 febbraio 1985, n. 47_Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza. Comma 6.** Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

⁹ **Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. 1.** Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. **2.** Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della

disposizioni dell'art. 46, commi 5 e 5bis¹⁰ del DPR 380/2001 e, in caso positivo, indicandone il relativo iter e i costi da sostenere

parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. **2-bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività. **2-ter.** (*comma abrogato dall'[art. 10, comma 1, lettera o\), della legge n. 120 del 2020](#)*)

D.P.R. N. 380/2001 - Art. 36: accertamento di conformità. 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. **2.** Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. **3.** Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

D.P.R. N. 380/2001 - Art. 37: interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità. 1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. **2.** Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. **3.** Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. **4.** Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. **5.** Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. **6.** La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36.

¹⁰ **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985. 1.** Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. **2.** Nei casi in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. **3.** La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti. **4.** Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa. **5.** Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. **5bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

Conformità sismica: attiene alla verifica della regolarità degli adempimenti previsti dalla normativa antisismica e quanto inerente all'idoneità statica dell'immobile.

Conformità catastale: riguarda la conformità dello stato dei luoghi allo stato legittimo sopra descritto, alla mappa e alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate, evidenziando, in caso di difformità, la possibilità o meno della regolarizzazione, il relativo iter e i costi necessari (se non già regolarizzate dal sottoscritto ausiliario nelle more della procedura).

Conformità tecnico-impiantistica: attiene alla conformità degli impianti tecnologici elencati all'art. 1, comma 2, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37, ovvero alla verifica se gli stessi sono o meno realizzati secondo la regola dell'arte e corredati della relativa dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore ai sensi dell'art. 7, comma 1 dello stesso D.M.¹¹

Agibilità dell'immobile: riguarda la sussistenza o meno delle condizioni di cui all'art. 24, comma, del DPR 380/2001.

¹¹ Decreto 22 gennaio 2008, n. 37: regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici (GU n.61 del 12-3-2008).

Art. 7 Dichiarazione di conformità. 1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5. 2. Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera. 3. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto di cui all'articolo 5, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto. 4. La dichiarazione di conformità è rilasciata anche dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici di cui all'articolo 3, comma 3, secondo il modello di cui all'allegato II del presente decreto. 5. Il contenuto dei modelli di cui agli allegati I e II può essere modificato o integrato con decreto ministeriale per esigenze di aggiornamento di natura tecnica. 6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia

Le difformità rilevate e in seguito descritte, non rientrano nell'ipotesi di sanabilità previste dalle leggi sul condono edilizio (l. 47/85, l. 724/1994 e l. 326/2003), in quanto le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della legge 326/2003; pertanto si disaminerà solo la possibilità o meno della fiscalizzazione ex art. 34 del DPR 380/2001 per gli abusi non demolibili senza pregiudizio alle parti legittime, e la sanabilità o meno ex artt. 36 e 37 del DPR 380/2001, in virtù dei quali sono sanabili quelle opere eseguite in assenza o in difformità del permesso di costruire o della SCIA e per le quali sussiste il requisito della cosiddetta doppia conformità, ossia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

Difformità edilizia 1

- **Unità: abitazione**
- **Descrizione:** ampliamento in corrispondenza dell'accesso all'appartamento, mediante la chiusura con opere (murature e pareti vetrate) di una porzione di balcone.
- **Esito: non conforme e non regolarizzabile.** Secondo le norme degli strumenti urbanistici indicati, con riferimento alla volumetria realizzabile, il lotto sul quale sorge il fabbricato risulta già saturo.
- **Criticità: bassa**
- **Tempi di regolarizzazione: 5 giorni**
- **Pratica necessaria:** ripristino stato dei luoghi come da grafici di cui alla DIA del 2005.
- **Costi: euro 3.000,00** (duemilacinquecento/00) onnicomprensivi di opere edili, ecc.

Cfr. Tavola 2: difformità edilizie

Tutti i costi indicati sono salvo variazioni che gli stessi dovessero subire dalla data di redazione della presente alla data di effettiva esecuzione degli adempimenti.

8.2 Conformità sismica

- **Esito: conforme.**

8.3 Conformità catastale

- **Esito: conforme.**

8.4 Conformità impianti tecnologici

- **Esito: conforme.**

9. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento dati

La valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati (*N.P.L.: non performing loans*), in particolare nel caso di procedure esecutive (giudiziali e stragiudiziali), implica il rispetto di alcune normative vigenti nell'ordinamento nazionale, che trovano la loro fonte, tra l'altro:

- Nell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, *"Determinazione del valore dell'immobile. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*.
- Nei già citati artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile e artt. 164 bis e 173 bis delle disposizioni di attuazione del medesimo codice.
- Nell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013 che definisce, tra l'altro, *il valore di mercato*.
- Nell'articolo 13, comma 1, lett. b, n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015 (modifica art. 490 c.p.c.: *quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata -portale delle vendite pubbliche*).
- Negli articoli 48-bis e 120-duodecies del Testo Unico Bancario.
- Nell'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.
- Nell'art. 1, commi da 136 a 140, della Legge 4 agosto 2017, n. 124.
- Nel Decreto Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.
- Nella Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008.
- Nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" - 4^a edizione del 5 aprile 2022 - elaborate da ABI e altri.

- Nelle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura in materia di "buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari", come aggiornate con l'adozione della delibera del 7 dicembre 2021.

L'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013, recepito in tutte le normative e prassi di riferimento, sia a livello nazionale che europeo, definisce *"valore di mercato per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Nell'ambito del sistema dell'espropriazione forzata, l'art. 517 del Codice di Procedura Civile nonché l'art. 164 bis delle disposizioni di attuazione del codice medesimo, impongono di procedere alla stima secondo il criterio di presumibile valore di realizzo dei beni.

Le dinamiche che caratterizzano le procedure giudiziali però, non sempre consentono di determinare un *corrispettivo* (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione) pienamente corrispondente al valore di mercato, la cui definizione sopra richiamata implica come prerequisiti: un'adeguata promozione commerciale nell'ambito di un mercato aperto, correlata, quanto alla tempistica, alla tipologia di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento; l'agire di entrambe le parti con cognizione di causa, prudenza e senza costrizioni, ecc. In sostanza, è probabile che uno o più elementi caratterizzanti la definizione di valore di mercato non possono essere interamente soddisfatti in quanto, in modo particolare, è ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare; le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richieste di mutui e finanziamenti per l'acquisto "tradizionale"; il venditore/debitore non si determina liberamente la data della valutazione può essere anche molto antecedente a quella di aggiudicazione; i tempi del trasferimento e dell'entrata in possesso sono a volte incerti.

Pertanto, tenuto conto di quanto premesso, per superare queste ed altre criticità e, soprattutto, per operare in aderenza alle disposizioni normative, per la valutazione dei beni oggetto della presente, da sottoporre a vendita forzata, si è proceduto nel modo seguente.

- Come riferimento normativo, si sono utilizzate la norma UNI 11612:2015 e la prassi di riferimento UNI_PDR53:2019.
- È stato adottato il metodo di stima del confronto di mercato (M.C.A._Market Comparison Approach), attraverso la comparazione dell'immobile da valutare

(subject) con immobili simili di prezzo noto (comparables) rilevati nel segmento di mercato di riferimento¹².

- L'analisi del mercato (*market analysis*) e quindi della sua congiuntura, è stata caratterizzata da una ponderazione/correlazione tra immobili di confronto oggetto di procedure esecutive, con altri oggetto di contratti intercorsi recentemente sul libero mercato e con quelli offerti in vendita tramite le Agenzie immobiliari locali, selezionando tra questi quelli più idonei allo scopo analizzando, tra l'altro, i tempi di vendita medi necessari nel Tribunale di Avellino per la collocazione di detti immobili, l'indice di assorbimento del mercato locale, i dati statistici relativi al rapporto tra immobili offerti e quelli aggiudicati, il differenziale di prezzo tra gli immobili venduti sul libero mercato e quelli aggiudicati mediante procedure giudiziali.

All'esito dell'analisi, benché in presenza di un mercato immobiliare tutt'altro che dinamico (**andamento vendite residenz. -15% circa; andamento quotazioni residenz. -2,00% circa**), all'interno dello stock immobiliare analizzato si sono trovate disponibili n. 3 recenti, documentate e attendibili transazioni di immobili similari nel medesimo segmento di mercato, le cui specifiche caratteristiche immobiliari quindi, ne consentono la comparabilità con l'immobile in oggetto (Cfr. paragrafo 4.1 norma UNI 11612-2015), procedendo comunque a tutti gli aggiustamenti necessari al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche dell'immobile in oggetto.

9.2 Principali fonti di informazione consultate

- Agenzia Entrate Avellino – Area pubblicità immobiliare.
- Banca dati valori compravendite dichiarati – Agenzia Entrate.
- Siti specializzati (citati nel capitolo bibliografia e sitografia).
- Studi Notarili e operatori Immobiliari locali.

¹² Il **segmento di mercato** rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa dello stesso. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione; è una parte del mercato costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. In concreto, è definito rispetto ai seguenti principali parametri, espressi in termini numerici e/o letterali: localizzazione, economico, caratteristiche del sito, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, filter, fase del mercato immobiliare.

9.3 Sviluppo della valutazione

Previa indicazione sommaria dei dati e delle caratteristiche dei comparabili, si riporta dettagliatamente lo sviluppo della valutazione, indicando tutti gli adeguamenti del prezzo per gli aggiustamenti e le riduzioni, ivi comprese quelle per la mancanza di riduzione della garanzia per vizi e per lo stato di occupazione.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Comune: Sperone (AV)
Dati catastali: Fg. 13, num. 313, sub. 21 e sub. 17

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Abitazione sub 21	123,00	100%	123,00
Corte esterna 17	111,00	10%	11,10
Superficie commerciale totale, m²			134,10

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Compravendita maggio 2023. Civile abitazione di mq. 127 con garage pertinenziale di mq. 21 (superficie commerciale mq. 137,50). Stessa zona OMI e a meno di 600 ml. dall'immobile oggetto della procedura. Prezzo pagato euro 138.000. Fonte Agenzia Entrate - Corrispettivi dichiarati per le compravendite.
COMPARABLE 2:	Compravendita settembre 2023. Civile abitazione di mq. 79 con garage pertinenziale di mq. 27 (superficie commerciale mq. 92,50). Stessa zona OMI e a meno di 600 ml. dall'immobile oggetto della procedura. Prezzo pagato euro 120.000. Fonte Agenzia Entrate - Corrispettivi dichiarati per le compravendite.
COMPARABLE 3:	Compravendita maggio 2023. Civile abitazione di mq. 102 con garage pertinenziale di mq. 34 (superficie commerciale mq. 119,00). Stessa zona OMI e a meno di 600 ml. dall'immobile oggetto della procedura. Prezzo pagato euro 112.000. Fonte Agenzia Entrate - Corrispettivi dichiarati per le compravendite.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	138 000	120 000	112 000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/05/2023	01/09/2023	01/09/2023	02/04/2024
Differenziale (in mesi)	11	7	7	
Prezzo marginale	-460	-400	-373	
Prezzo della caratteristica	-5 060	-2 800	-2 611	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	137,50	92,50	119,00	134,10
Prezzo unitario a m ²	1 004	1 297	941	
Superficie principale m ²	137,50	92,50	119,00	123,00
Differenziale	-14,50	30,50	4,00	
Prezzo marginale	941	941	941	
Prezzo della caratteristica	-13 645	28 701	3 764	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Normale
Valore numerico	4	4	4	1
Differenziale	-3	-3	-3	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	13 800	12 000	11 200	
Prezzo della caratteristica	-41 400	-36 000	-33 600	
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Nord	Nord	Nord-Est	Sud
Valore numerico	0	0	1	7
Differenziale	7	7	6	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	13 800	12 000	11 200	
Prezzo della caratteristica	96 600	84 000	67 200	
PRESENZA GARAGE PERTINENZIALE				
Presenza garage pertinenza	SI	SI	SI	NO
Valore numerico	1,00	1,00	1,00	
Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	
Valore percentuale	17,50	17,50	17,50	
Prezzo marginale	24 150	21 000	19 600	
Prezzo della caratteristica	-24 150	-21 000	-19 600	
VENDITA GIUDIZIARIA				
Vendita giudiziaria	NO	NO	NO	SI
Valore numerico				-2,00
Differenziale	-2,00	-2,00	-2,00	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	6 900	6 000	5 600	
Prezzo della caratteristica	-13 800	-12 000	-11 200	

RISULTATI				
Prezzo corretto	136 545	160 901	115 953	
Prezzo corretto unitario al m ²	993	1 739	974	
Prezzo corretto medio	137 800	137 800	137 800	
Scarto %	-0,91	16,76	-15,85	
Scarto assoluto	-1 255	23 101	-21 847	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1 027,59
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 52 872,12
Valore stimato: € 137 799,82 = € 1 027,59 x m² 134,10
Divergenza con stima monoparametrica -4,91%
(€ 137 799,82 - € 144 917,40) / € 144 917,40

VALORE STIMATO € 144.917,40 <i>(euro centoquarantaquattromilanovecentodiciasette/40)</i>
--

Valore stimato all'esito del MCA	Euro	144.917,00
A detrarre le spese di regolarizzazione delle difformità	Euro	- 3.000,00
Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	Euro	141.917,00
Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi, il 15%	Euro	- 21.287,55
Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato fatto e di diritto in cui si trova	Euro	120.630,00

Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato fatto e di diritto in cui si trova:
--

Euro 120.630,00
(centoventimilaseicentotrenta/00)

10. ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Elaborati grafici redatti dall'esperto
3. Documentazione tecnica, urbanistico-edilizia, Genio Civile, Condominio, contratto di locazione in essere, ecc.
4. Titolo di provenienza dei beni pignorati ed ispezioni ipotecarie.
5. Visure catastali.
6. Variazioni catastali redatte dall'esperto.
7. Certificazione Agenzia Entrate.
8. Certificazioni Ufficio anagrafe | Ufficio Stato civile.
9. Calcolo indennità di occupazione | Verbali di accesso e relazione del Custode.
10. Istanze al Giudice | Corrispondenza con le parti, il Custode, gli Enti, ecc.
11. Relazione verifica documentazione ex art. 567 cpc.
12. Incarico e giuramento.
13. Ricevuta di invio e/o avvenuta consegna della relazione alle parti.

Atripalda, 2 aprile 2024

LUIGI SPINA geometra

L'esperto stimatore

Firmato digitalmente

Nella presente versione della relazione (con dati oscurati per privacy),
si omette l'allegazione degli elaborati dal n. 3 al n. 13.
L'elaborato completo è disponibile agli atti del fascicolo telematico e presso il Custode
Giudiziario.

11. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFICI

11.1 Bibliografia

- Codice civile e disposizioni di attuazione
- Codice di procedura civile e disposizioni di attuazione
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 | Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)
- Giulio Borrella (giudice delle esecuzioni immobiliari e giudice delegato ai fallimenti del Tribunale di Vicenza), La Giusta Esecuzione Immobiliare (Stimatrix - 2020)
- Legge del 30/12/2020, n. 178 | Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023
Art. 1, commi dal 376 al 379
Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 322 del 30 dicembre 2020 - supplemento ordinario
- Legge del 5 agosto 1978, n. 457 | Norme per l'edilizia residenziale
Art. 44 | Estensione della garanzia sussidiaria dello Stato
Pubblicata nella Gazz. Uff. 19 agosto 1978, n. 231
- Manuale operativo delle stime immobiliari, Agenzia del Territori
- Marco Simonotti, Valutazione Immobiliare Standard (Stimatrix - 2011)
- STUDIO DEI TEMPI DEI TRIBUNALI ITALIANI in materia di procedure esecutive individuali (7ª ed. Maggio 2023) - Comitato Scientifico dell'Associazione TSEI - Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane
- SCPA, Codice delle Valutazioni Immobiliari (5ª Edizione – 2020)
- Tegova, European Valuation Standards (9th Edition – 2020)

11.2 Sitografia

- <https://www.abi.it>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale>
- <https://www.astalegale.net>
- <https://www.borsinoimmobiliare.it>
- <https://www.ceset.unifi.it>
- <https://www.comune.sperone.av.it>
- <https://www.csm.it>
- <https://www.e-valuations.org>
- <https://www.inexecutivis.it>
- <https://www.notariato.it>
- <https://www.osservatoriot6.com>
- <https://www.percorsidiestimo.it>
- <https://www.pregia.org>
- <https://www.stimatrixcity.it>
- <https://www.tecnoborsa.com>
- <https://www.tribunale.avellino.giustizia.it>

1. Rilievo fotografico |

Lotto 1/1
Appartamento piano 1° e corte esterna pertinenziale piano terra
Via Ferrovia, 21 | Sperone (AV)



1. Vista fabbricato da Via Ferrovia



2. Vista fabbricato da Via Ferrovia



3. Vista fabbricato da Via Gramsci



**4. Corte esterna piano terra
Ingresso da Via Ferrovia**



**5. Corte esterna piano terra
Scala di accesso al piano 1°**



**6. Corte esterna piano terra
Lato Via Ferrovia**



**7. Corte esterna piano terra
Zona posteriore**



8. Scala di accesso al piano 1°



9. Accesso al piano 1°



10. Ingresso/salone



11. Ingresso/salone



12. Cucina



13. Corridoio



14. Letto 1



15. Letto 2



16. Letto 3



17 e 18. Bagno 1



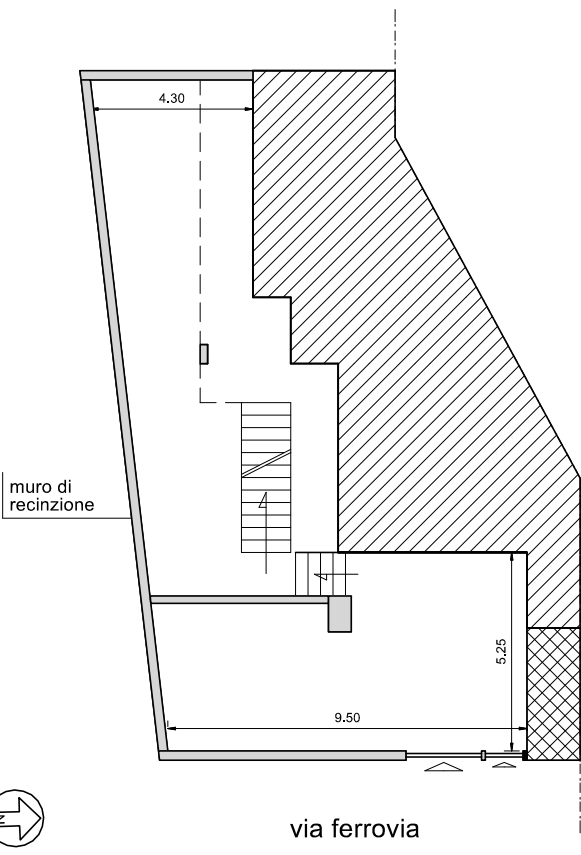
19. Bagno 2



20 e 21. Balcone

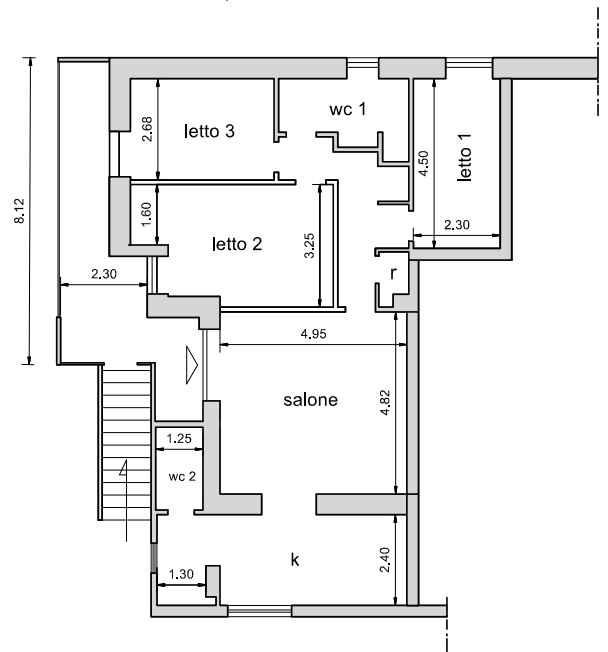
2. Grafici |

PIANO TERRA - Corte



PIANO PRIMO - Abitazione

h = ml. 3,10



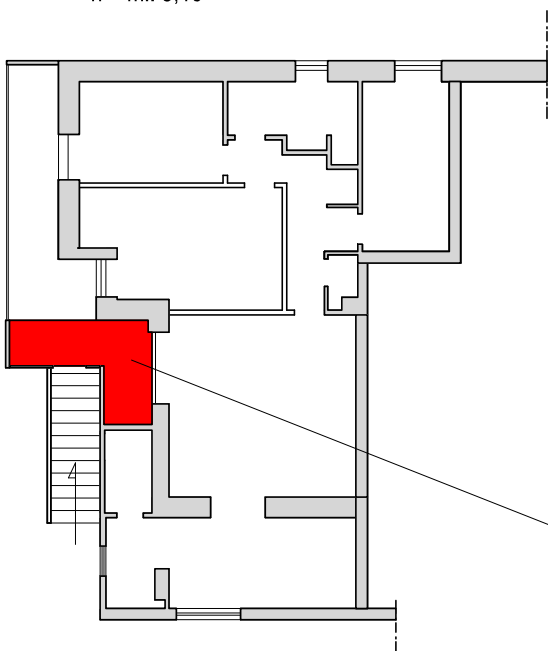
TRIBUNALE DI AVELLINO | 2^a SEZIONE CIVILE | ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura RGE n. 63 / 2023
 Giudice: dott.ssa Patrizia GRASSO
 Custode giudiziario: Notaio G. DI RIENZO
 Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA
 Atripalda, 2 aprile 2024

Lotto 1/1: abitazione con corte (area urbana)
 pertinenziale
 Via Ferrovia, 21 | 83020 Sperone (AV)
 Tavola 1: planimetria stato dei luoghi
 Grafici scala 1:100

PIANO PRIMO - Abitazione

h = ml. 3,10



Stato legittimo come da DIA del 2005



Situazione attuale

 chiusura balcone/realizzazione volumetrica.



TRIBUNALE DI AVELLINO | 2^a SEZIONE CIVILE | ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura RGE n. 63 / 2023

Giudice: dott.ssa Patrizia GRASSO

Custode giudiziario: Notaio G. DI RIENZO

Esperto stimatore: geom. Luigi SPINA

Atripalda, 2 aprile 2024

Lotto 1/1: abitazione con corte (area urbana)
pertinenziale

Via Ferrovia, 21 | 83020 Sperone (AV)

Tavola 1: difformità edilizie

Grafici scala 1:100