



**Tribunale di Avellino**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G.E. DOTT. PATRIZIA GRASSO**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO**  
*(Oscurata)*

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare nr. 49/2023 R.G. Es. Imm.

Promossa da

\*\*\*\*\*contro\*\*\*\*\*

**BENI PIGNORATI:**

Siti nel Comune di Calitri

- al N.C.E.U. al foglio 51 particella 254 sub 3-29 (lotto nr. 1)- abitazione-
- al N.C.E.U. al foglio 51 particella 227 sub 2 (lotto nr. 2)- loc. uso rurale-

**Il Professionista Incaricato**

*Geom. Gallo Vincenzo*

## INDICE

	Pag.
§ 1 - Incarico.....	4
§ 2 - L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, sopralluoghi .....	4
§ 3 - Accertamenti effettuati.....	4
§ 4. – Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita .....	5
§ 5 – Titolarità.....	9
§ 6 – Gravami.....	10
§ 7 – DESCRIZIONE DEI BENI:	
§ 7.a - Lotto nr. 1 al N.C.E.U. al foglio 51 particella 254 sub 3-29 (lotto nr. 1)- .....	10
- stato conservativo	
- parti comuni	
- consistenza	
- stato di occupazione	
- confini	
- dati catastali	
§ 7.b - Lotto nr. 2 al N.C.E.U. al foglio 51 particella 227 sub 2 (lotto nr. 2)- .....	12
- stato conservativo	
- parti comuni	
- consistenza	
- stato di occupazione	
- confini	
- dati catastali	
§ 8 – Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti .....	14
§ 9 – Valorizzazione dei beni .....	15
§ 10 - Conclusioni.....	18

## **Elenco Allegati:**

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

- all. 1) Verbale di conferimento incarico*
- all. 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali*
- all. 3a) Verbale di sopralluogo del 06/10/2023*
- all. 3b) Istanza formale di accesso agli atti del 15/11/2023 per reperimento atti Comune*
- all. 3c) Risposta del Comune del 03/01/2024*
- all. 4) Rilievo stato di fatto*
- all. 5a) Documentazione fotografica– lotto nr. 1-*
- all. 5b) Documentazione fotografica. – lotto nr. 2-*
- all. 6a) - estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 1 -*
- all. 6b) - estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 2 –*
- all. 7a) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 1 –*
- all. 7b) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 2 -*
- all. 8a) Concessione Edilizia e grafici allegati – lotto nr. 1-*
- all. 8b) Concessione Edilizia in variante e grafici allegati – lotto nr. 1-*
- all. 8c) Certificato di regolare esecuzione e cert. fine lavori – lotto nr. 1-*
- all. 8d) Collaudo statico – lotto nr. 1-*
- all. 8e) Certificato di destinazione urbanistica – lotto nr. 2-*
- all. 9) Atto di provenienza lotti nrr. 1-2*
- all. 10) Schede sintetiche lotti nrr. 1-2*
- all. 11) Nota spese e competenze professionali*

### **§ 1. – INCARICO**

Il sottoscritto geometra Gallo Vincenzo, con studio in Avellino alla via P. P. da Pietrelcina 143, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al nr. 2887, con ordinanza dell'Il.mo Giudice dell'Esecuzione, veniva nominato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del 29/09/2023 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda *all'allegato nr. 1*.

### **§ 2. L'ATTIVITÀ ESPLETATA: DALLA NOMINA DELL'ESPERTO, SOPRALLUOGHI E DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA**

Il custode giudiziario fissava per il giorno 27/09/2023 la data per il primo accesso agli immobili, comunicazione avvenuta al debitore a mezzo racc.ta A.R., lo stesso debitore richiedeva per le vie brevi di spostare la data al giorno 06/10/2023 alle ore 10,00. Il sottoscritto C.T.U., nel frattempo nominato, faceva propria tale data, comunicava l'inizio delle operazioni peritali anche al legale del creditore precedente a mezzo posta certificata (*vedi allegato nr. 2*).

Al giorno fissato, in data 06/10/2023 alle ore 10,00, iniziarono le operazioni peritali con accesso agli immobili ipotecati con la presenza dell'esecutato e del custode giudiziario notaio \*\*\*\*\* (*allegato nr. 3*).

Il C.T.U. procedeva al rilievo metrico (*vedi allegato nr. 4*) e fotografico (*vedi allegato nr. 5a - 5b*) degli immobili oggetto d'esecuzione, con la continua presenza degli intervenuti.

### **§ 3. - ACCERTAMENTI EFFETTUATI**

Lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio di Avellino per l'acquisizione della documentazione inerente gli immobili, estratto di mappa, planimetrie delle unità urbane e visure catastali storiche (*allegati nr. 6a - 6b*).

Si effettuavano in data 30/09/23 le ispezioni ipotecarie (*allegati nr. 7a - 7b*).

Si riscontrava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

Si faceva richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Calitri (Av), della documentazione urbanistica relativa agli immobili di che trattasi (*vedi allegato 3b*), venivano estratte le documentazioni richieste (*vedi allegati nr. 8a-8b-8c-8d-8e*).

Si acquisiva copia dell'atto di provenienza (*allegato nr. 9*).

#### **§ 4. – DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Gli immobili oggetto d'esecuzione vengono così in appresso descritti:

*Un'appartamento ad uso abitativo, sito alla via S. Canio nrr. 16 e 18, sito al piano terra rispetto al via S. Canio.*

*Un locale avente destinazione d'uso rurale, sempre alla via S. Canio nr. 41, posto al piano terra.*

Detti immobili, l'unità abitativa e l'unità immobiliare a destinazione d'uso rurale, sono totalmente autonomi tra loro, facendo parte di due distinti fabbricati ed avendo accessi indipendenti. Si ritiene, quindi, di suddividerli in due distinti lotti, come innanzi individuati e così riportati al N.C.E.U :

- foglio 51 particella 254 sub 3-29 – **lotto nr. 1** – (abitazione)
- foglio 51 particella 227 sub 2 – **lotto nr. 2** – (locale uso rurale)

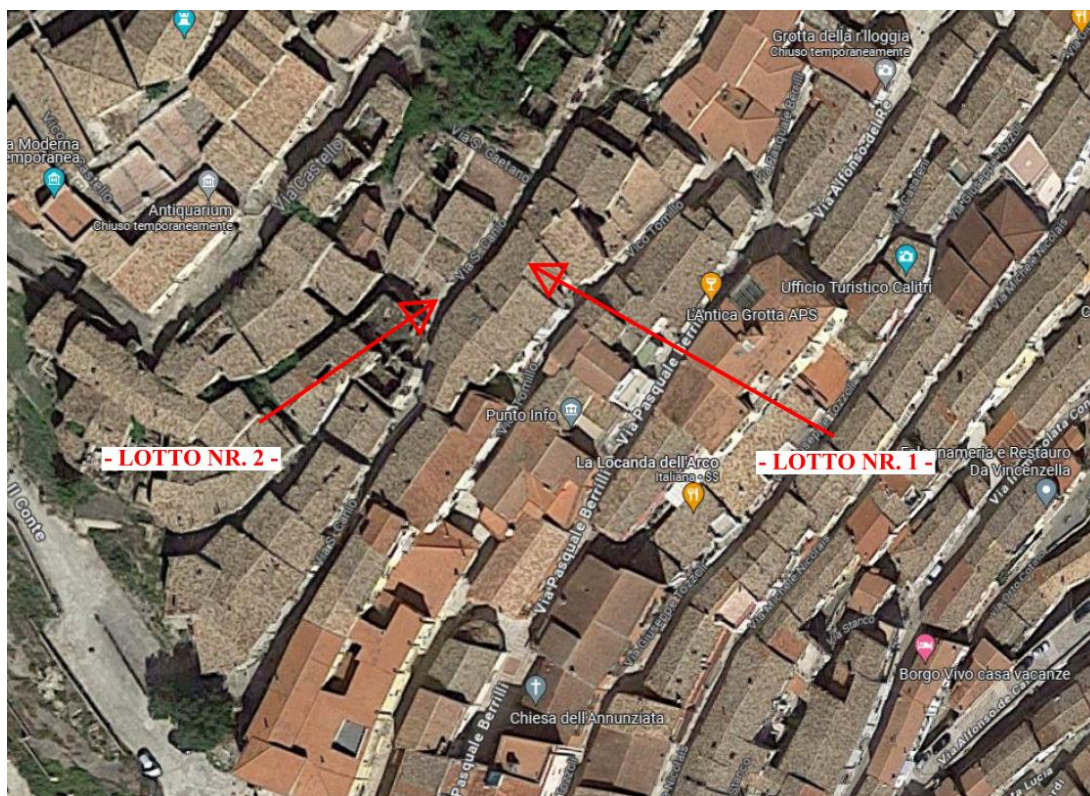
#### **INDIVIDUAZIONE IMMOBILI - LOTTI 1-2**

*Vista satellitare- inquadramento immobili –*

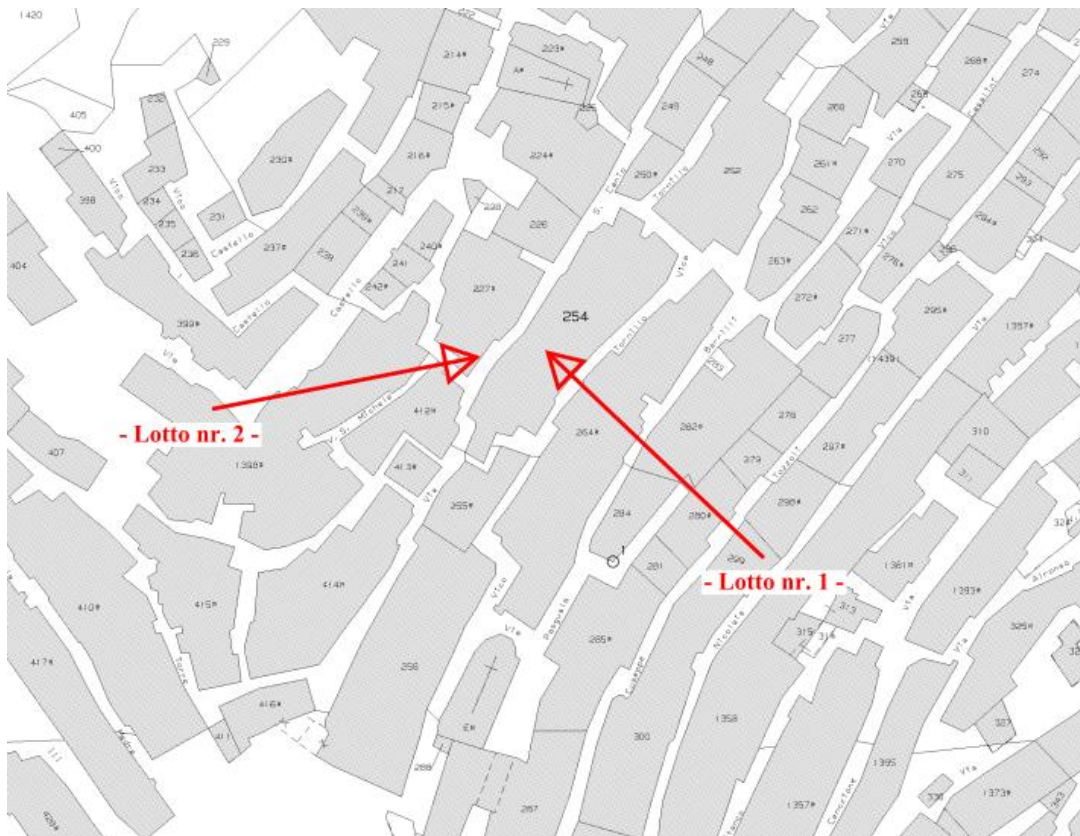


## LOTTI 1-2

Vista satellitare- inquadramento immobile –



Stralcio di mappa catastale - foglio 51 particella 254 sub 3-29 (lotto nr. 1) particella 227 sub 2 (lotto nr. 2)



**Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 51 particella 254 sub 3-29**

Trattasi di un appartamento ricadente all'interno di un edificio condominiale a destinazione residenziale, sito alla via S. Canio ai nr. 16 e 18, in pieno centro storico circondato da edifici disabitati ed in degrado. L'edificio condominiale si eleva per complessivi numero quattro piani, tre piani seminterrati ed un piano interamente fuori terra (*piano ove è dislocata uu.aa. oggetto d'esecuzione*). Edificato in data antecedente il 01/09/1967, ed oggetto d'intervento di riparazione nel 1983 con i benefici della ex Legge 219/81 a seguito del "sisma 80", avente una struttura portante in muratura con finiture nella norma.

Lo stabile è sito nel centro storico del comune di Calitri, ove non è possibile l'accesso diretto al fabbricato con auto, dovuto alla presenza di un reticolato di vicoli, è possibile comunque parcheggiare ad una distanza di circa 100 ml dall'appartamento, i restanti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono garantiti, con presenza ad un raggio di circa 500 ml di tutti i servizi necessari alla residenza. Al momento del sopralluogo la via Canio era chiusa con recinzione arancione di cantiere posta dal Comune di Calitri durante la manifestazione "Sponz Fest" a delimitare un'area disabitata con edifici in degrado con pericoli alla pubblica incolumità. Allo stato, sentiti i tecnici dell'U.T.C., il Comune non ha emesso ordinanze in merito alla chiusura dell'area.

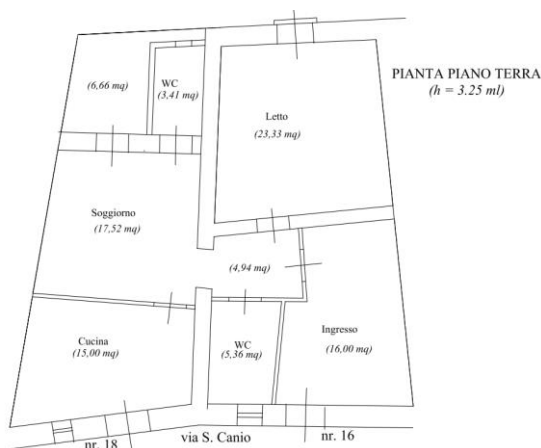
L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via S. Canio, mentre le restanti uu.ii. presenti nel fabbricato condominiale hanno accesso dal vico Tomillo.

L'appartamento è posto al piano terra dello stabile rispetto a via S. Canio ed è così composto:

- un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due w.c., una camera da letto oltre ad un balcone.

Si rimanda all'allegato nr. 4 per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità abitativa e la destinazione d'uso dei locali.

L'altezza interna utile è pari 3,25 ml.



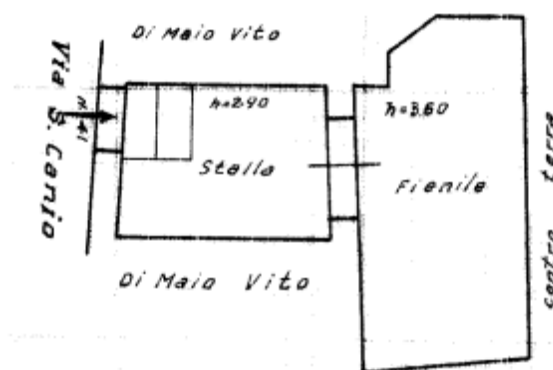
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	Destinazione	sup. utile residenziale calpestabili (mq)	sup. utile NON residenziale calpestabili (mq)
	d'uso		
Terra	<i>ingresso</i>	16,00	
Terra	<i>wc</i>	5,36	
Terra	<i>disimpegno</i>	4,94	
Terra	<i>Letto</i>	23,33	
Terra	<i>soggiorno</i>	17,52	
Terra	<i>cucina</i>	15,00	
Terra	<i>wc</i>	3,41	
Terra	<i>balcone</i>		6,66
		sup. utile residenziale (mq)	sup. utile NON residenziale (mq)
<b>TOTALE</b>		<b>85,56</b>	<b>6,66</b>

**Lotto nr. 2 – locali ad uso rurale riportato al N.C.E.U. al foglio 51 particella 227 sub 2**

Trattasi di una unità immobiliare avente una destinazione ad uso rurale (stalla-fienile) ricadente all'interno di un edificio condominiale, sito alla via S. Canio al nr. 41, in pieno centro storico circondato da edifici disabitati ed in degrado. L'edificio condominiale edificato prima del 01/09/1967 ha una struttura portante in muratura in pessime condizioni .

Lo stabile è sito nel centro storico del comune di Calitri, ove non è possibile l'accesso diretto al fabbricato con auto, dovuto alla presenza di un reticolato di vicoli, è possibile comunque parcheggiare ad una distanza di circa 100 ml dall'appartamento, i restanti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono garantiti, con presenza ad un raggio di circa 500 ml di tutti i servizi necessari. Al momento del sopralluogo la via Canio era chiusa con recinzione arancione di cantiere posta dal Comune di Calitri durante la manifestazione "Sponz Fest" a delimitare un'area disabitata con edifici in degrado con pericoli alla pubblica incolumità . Allo stato, sentiti i tecnici dell'U.T.C., il Comune non ha emesso ordinanze in merito alla chiusura dell'area. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da via S. Canio.

L'altezza interna utile è variabile da 2,90 a 3.60 ml, la superficie lorda è di circa mq 43.



*Pianta piano terra*



## § 5. – TITOLARITÀ

### **Lotti nrr. 1 e 2**

Entrambi gli immobili oggetto di pignoramento, come innanzi individuati, sono pervenuti all'esecutato, in piena proprietà 1000/1000, con il seguente atto:

- *Atto di compravendita per notar Capaldo Romana da Calitri (Av) del 06/04/2005, rep. nr. 11.488 racc. nr. 2833 trascritto in Avellino il 06/05/2005 Registro particolare nr. 6394 Registro generale nr. 8478.*

### PROVENIENZE VENTENNALI

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Atti</i>			
Da oltre un ventennio fino al 06/4/2005	*****, piena proprietà 6/24	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		G. Cestone	30/09/1978	10737	
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	19/10/1978	12039	11027
	*****piena proprietà 2/24  ***** piena proprietà 2/24	<i>Successione</i>			
		<i>defunto</i>	<i>Data morte</i>	<i>data registr.</i>	<i>nr./vol.</i>
		*****	23/11/1980	09/11/1994	98/99
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	14/08/1995	11589	10012
*****piena proprietà 8/24	<i>Donazione</i>				
	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>	
	V. Cestone	29/11/1994			
	<i>Trascrizione</i>				
	<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	
	Avellino	21/12/1994	16626	14058	
*****, 6/24 usufrutto  *****, nuda proprietà 3/24 *****, nuda proprietà 3/24	<i>Successione</i>				
	<i>defunto</i>	<i>Data morte</i>	<i>data registr.</i>	<i>nr./vol.</i>	
	*****	23/12/1995	22/06/1996	80/114	
	<i>Trascrizione</i>				
	<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	
	Avellino	13/05/1999	7569	6314	
dal 06/04/2005 ad oggi	***** piena proprietà 1000/1000	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Capaldo Romana	06/04/2005	11488	2833
		<i>Trascrizione</i>			
	<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	
	Avellino	06/05/2005	8478	6394	

- *sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.*

## **§ 6. – GRAVAMI**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

#### **Lotti nrr. 1 e 2**

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie (*vedi allegati nr. 7a-7b*), la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Calitri (Av) hanno rivelato su detti beni :

- *che non risultano provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *che alla data del 30/09/2023 risultano liberi da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà, ad eccezione delle seguenti:*

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE nr. 14916/1086 del 02/09/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 08/05/2022 nr. rep. 2605/2022 emesso dal Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (Ce) a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*;
- TRASCRIZIONE nrr. 9137/7614 del 19/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/04/2023 nr. rep. 4066 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (Ce) a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*.

## **§ 7. – DESCRIZIONE DEI BENI**

### **§ 7.a - Lotto nr. 1**

*al N.C.E.U. al foglio 51 particella 254 sub 3-29 (lotto nr. 1)- abitazione-*

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato oggetto di intervento di riparazione della struttura portante in muratura con i benefici della ex Legge 219/8, lavori ultimati il 24/12/1985. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo a falde, protetta da un manto di tegole.

La pavimentazione interna è in ceramica smaltata. Le divisioni interne sono realizzate in tavelle forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle smaltate. L'impianto elettrico è completo di frutti e placchette, l'impianto idrico-sanitario è completo di apparecchiature sanitarie di rubinetterie con i punti carico e scarico in ogni sanitario, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con termocamino con terminali in alluminio, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico. Le porte interne sono in legno, le invetriate esterne sono in alluminio con vetro camera nei vani soggiorno e camera da letto nei rimanenti vani in legno con vetro semplice. I due portoni d'ingresso all'abitazione (cucina ed ingresso) sono in legno.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'abitazione necessita di un intervento di manutenzione, sia nella parte riguardante gli impianti tecnologici che nella parte delle finiture (pavimenti, intonaci e tinteggiatura), lo stesso dicasi per gli infissi interni ed esterni. Sono presenti tracce di infiltrazione provenienti dal manto di copertura. Per quanto riguarda le parti comuni è necessario procedere ad intervento di riparazione in copertura e dei canali di gronda, la facciata esterna necessita di un intervento di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura. Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione nè condominiali.

### **CONSISTENZA**

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili ;
- b) della superficie dei balconi nella misura del 30%

<b>Abitazione</b>						
<i>In catasto fabbricati al foglio 51 particella 254 sub 3-29 (lotto nr. 1)</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
<i>Abitazione</i>	85,56	104	1	104,00	3,25	<i>T</i>
<i>Balconi</i>	6,66	6,66	0,3	2,00		<i>T</i>
<b>Superficie convenzionale complessiva mq</b>				<b>106,00</b>		

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo il suddetto appartamento risulta allo stato "libero".

## CONFINI

L'appartamento oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

*a nord/ovest con via S. Canio a sud/ovest con abitazione adiacente a sud/est con vico Tomillo a nord/est con abitazione adiacente.*

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	254	3		A/4	3	3,5 vani	78	140,39	T	
	51	254	29		A/4	2	1 vani	28 mq	34,6	T	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** nato a *****								*****		1000/1000	

## Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, gli immobili sono immessi in mappa ma è necessario procedere alla variazione catastale con fusione dei sub 3 e 29 per la creazione di un'unica unità abitativa, oltre a modifiche riguardanti la diversa distribuzione interna. Per quanto innanzi, sarà a cura dell'acquirente presentare in catasto denuncia di variazione dell'unità immobiliare con la procedura DOCFA.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 600,00**.

## § 7.b - Lotto nr. 2 –

*locali ad uso rurale riportato al N.C.E.U. al foglio 51 particella 227 sub 2*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un edificio realizzato "ante 67", avente una struttura portante in muratura, in stato di completo degrado, necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria sia nella parte strutturale che nelle finiture.

I due locali uno adibito a stalla il secondo a fienile sono in pessime condizioni in un totale degrado. Non è presente alcun tipo di finitura, manca pavimentazione-impianti-infissi l'intonaco pur presente è in fase di distacco.

## STATO CONSERVATIVO

L'u.i. è in completo abbandono da anni, è necessario un intervento importante di manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura. Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione nè condominiali.

## CONSISTENZA

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali

<b>Locale avente destinazione rurale</b>					
<i>In catasto fabbricati al foglio 51 particella 227 sub 2 (lotto nr. 2)</i>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
<i>locale rurale</i>	43	1	43,00	var.	<i>Terra</i>
<b>Superficie convenzionale complessiva mq</b>				<b>43,00</b>	

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risulta allo stato “libero”.

## CONFINI

L'immobile oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

*a nord/ovest con terrapieno a sud/ovest con altra uu.ii. adiacente a sud/est con via S. Canio a nord/est con altra uu.ii. adiacente.*

## DATI CATASTALI

<b>Catasto Fabbricati</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	227	2		A/6	3	1 vano	43 mq	26,86	T	
<b>INTESTATARIO</b>								<b>Codice Fiscale</b>		<b>Quota</b>	
***** nato a *****								*****		1000/1000	

## Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente immesso in mappa .

## **§ 8. – REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI**

### **Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 51 particella 254 sub 3-29**

Il fabbricato cui fa parte l'uu.aa. oggetto della presente fu realizzato in data antecedente al 1967, è stato oggetto di intervento di riparazione a seguito dei danni subiti dal sisma "80", giusta Concessione Edilizia nr. 38 del 07/10/1983 e successiva variante nr. 85 del 04/12/1985.

Lo stesso ricade nel Piano di Recupero del centro storico, per quanto si rimanda al certificato di destinazione urbanistica vedi *allegato 8e*.

L'ultimazione dei lavori è intervenuta in data 24/12/1985 nella stessa data il D.LL. emetteva il certificato di regolare esecuzione e relazione sul conto finale. Il deposito del progetto strutturale, ai sensi della Legge Regionale nr. 9 del 07/01/1983 e della Legge nr. 64 del 02/02/1974, veniva effettuato al Genio Civile di Avellino in data 22/09/1983 al nr. 11.829, successivamente veniva depositata anche la Variante in Corso d'Opera, in data 16/12/1985 nr. 22.911. Il collaudo statico a firma del geom. \*\*\*\*\* veniva depositato al Genio Civile di Avellino in data 07/04/1986 al nr. 2.277.

Non risultano depositati agli atti presso il Comune i certificati di conformità degli impianti, il certificato di agibilità.

### Opere abusive e loro sanabilità

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi nonché gli atti catastali, si sono riscontrate delle difformità che vengono così descritte :

- Difformità "sanabili"- realizzazione di diversa distribuzione interna;

Le difformità "sanabili" potranno essere sanate con la presentazione di una pratica di Comunicazione d'Inizio Attività (CILA) in sanatoria .

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell'acquirente, mediante l'implementazione delle seguenti procedure:

- *pratica di Comunicazione d'Inizio Attività ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01 in sanatoria;*
- *attestazione di prestazione energetica;*
- *certificati rispondenza impianti;*
- *Segnalazione certificata per l'agibilità.*

Si preventiva un costo complessivo per la regolarizzazione pari ad € **2.400,00** comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali e tecnici.

**Lotto nr. 2 – locali ad uso rurale riportati al N.C.E.U. al foglio 51 particella 227 sub 2**

Il fabbricato cui fa parte l'uu.aa. oggetto della presente fu stato realizzato in data anteriore al "01/09/1967".

Lo stesso ricade, come da allegato certificato di destinazione urbanistica (v. allegato 8e), in un'area classificata secondo il :

- vigente PIANO DI FABBRICAZIONE (S zona del) equiparata a **Zona A**;
- ricade nel "**Piano di recupero centro storico**" in zona "**Restauro e risanamento conservativo**";
- ricade secondo il PUC adottato in Zona "**ATAV ambito di trasformazione per il recupero e a valorizzazione del centro storico**";

Si rimanda al dettaglio al certificato urbanistico allegato.

Opere abusive e loro sanabilità

Esaminati gli atti catastali, non si sono riscontrate delle difformità.

La destinazione del locale non obbliga la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

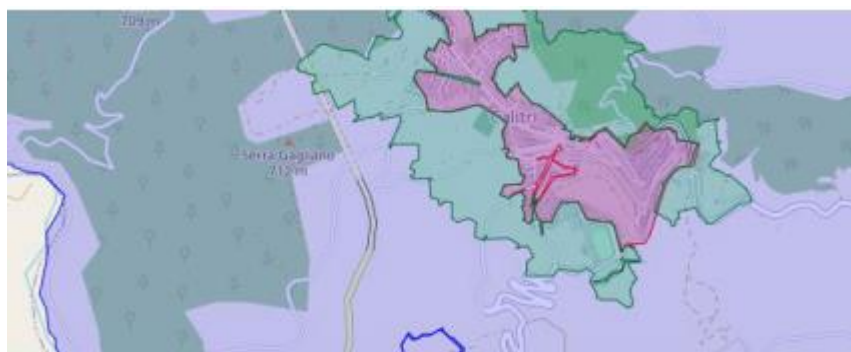
**§ 9. – VALORIZZAZIONE DEI BENI**

Per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

Si sono verificati i valori desunti, estratti dal *borsinoimmobiliare.it* e dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), come in appresso indicati.

**VALORI ESTRATTI DA "BORSINOIMMOBILIARE.IT"**



Zone Centrali	Valore M <sup>2</sup>	Affitto	Vendita
V.pittoli C.so Matteotti V.garibaldi P.zza Della Repubblica P.zza Scoca C.so Garibaldi		€ 2,69	€ 643

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

## VALORI BANCA DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: CALITRI

Fascia/zona: Centrale/V.PITTOLI-C.SO MATTEOTTI-V.GARIBALDI-P.ZZA DELLA REPUBBLICA

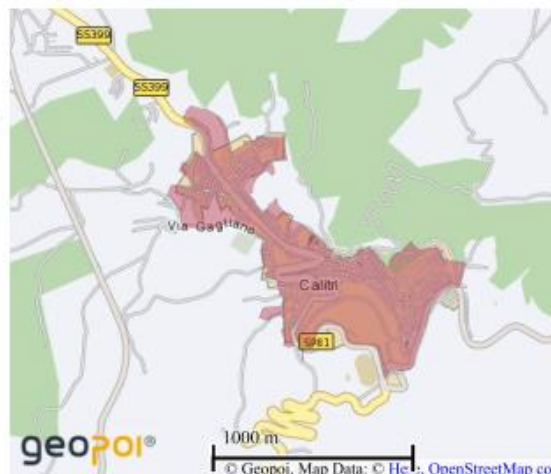
Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	690	830	L	2,8	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	830	1050	L	3,4	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	880	L	3	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	740	L	2,5	3,1	L
Box	Normale	490	730	L	2	2,9	L
Ville e Villini	Ottimo	980	1150	L	4	4,6	L
Ville e Villini	Normale	830	980	L	3,2	4	L



Sono state esperite ulteriori indagini presso, operatori economici, imprese di costruzioni, notai per verifica degli atti pubblici di vendita di immobili con analoghe caratteristiche.

Da dette indagini, considerato, le unità immobiliari come descritte nei paragrafi precedenti, la loro ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'area circostante di pertinenza, l'ubicazione ed il grado delle urbanizzazioni della zona e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, si ritiene, che il valore venale degli immobili, così come sopra descritti, possono essere così determinati:

**Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 51 particella 254 sub 3-29**

**euro 500/mq di superficie commerciale** (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

\*\*\*\*\*

**Lotto nr. 2 – locali ad uso rurale riportati al N.C.E.U. al foglio 51 particella 227 sub 2**

**euro 100/mq di superficie commerciale**

\*\*\*\*\*



### Calcolo valore di mercato

**Lotto nr. 1** – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 51 particella 254 sub 3-29

#### Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto -1-</b> Appartamento Calitri (Av) foglio 51 part.lla 254 sub 3-29	106	500	53.000 €	100%	53.000 €
<b>Valore di stima</b>					<b>53.000 €</b>
<b>A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione</b>					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					<b>€ 2 400</b>
Oneri regolarizzazione catastale					<b>€ 600</b>
<b>Totale costo per regolarizzazioni</b>					<b>€ 3 000</b>
<b>Valore di Mercato</b>					<b>€ 50.000</b>

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -1-** è pari ad **euro 50.000**.

### Calcolo valore di mercato

**Lotto nr. 2** –locali ad uso rurale riportato al N.C.E.U. al foglio 51 particella 227 sub 2

#### Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto -2-</b> Locale ad uso rurale Calitri (Av) foglio 51 particella 227 sub 2	43,00	100	4 300,00 €	100%	4 300 €
<b>Valore di Mercato</b>					<b>€ 4 300</b>

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -2-** è pari ad **euro 4.300**.

**§ 10. – CONCLUSIONI**

La caratterizzazione dei cespiti oggetto della presente relazione tecnica viene resa nel seguente prospetto.

**Lotto nr. 1 – appartamento riportato al N.C.E.U. al foglio 51 particella 254 sub 3-29**

**Quota in vendita 100%**

tipo catasto	Titolarità	ubicazione <i>Calitri (Av)</i>	Foglio	part.lla	sub	Categ.	Classe	consistenza	rendita	sup comm.le complessiva mq	Quota in vendita	Valore unitario €/mq	valore euro
F	*****	via. S. Canio	51	254	3	A/4	3	3,5 vani	140,99		100%	500	
F	*****	via. S. Canio	51	254	29	A/4	2	1 vani	34,60		100%	500	
<b>106</b>											<b>100%</b>	<b>500</b>	<b>53 000 €</b>
<i>a dedurre regolarizzazioni</i>													<b>3 000 €</b>
<b>Totale valore di mercato - LOTTO NR. 1 -</b>												<b>50 000 €</b>	

Il valore di mercato stimato del lotto nr. -1- è pari ad euro 50.000.

\*\*\*\*\*

**Lotto nr. 2 –locali ad uso rurale riportato al N.C.E.U. al foglio 51 particella 227 sub 2**

**Quota in vendita 100%**

tipo catasto	Titolarità	ubicazione <i>Calitri (Av)</i>	Foglio	part.lla	sub	Categ.	Classe	consistenza	rendita	sup comm.le complessiva mq	Quota in vendita	Valore unitario €/mq	valore euro
F	*****	via. S. Canio	51	227	2	A/6	3	1 vani	26,86	43,00	100%	100	4 300 €
<b>Totale valore di mercato - LOTTO NR. 2 -</b>												<b>4 300 €</b>	

Il valore di mercato stimato del lotto nr. -2- è pari ad euro 4.300.

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica (*allegato nr. 10*).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avellino, 17/01/2024

**IL C.T.U.**  
 GEOMETRA GALLO VINCENZO

