



TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE II CIVILE – Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione
Dr. XXXXXX XXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*ESECUZIONE
IMMOBILIARE
R.G. 144/2015*

CREDITORE PROCEDENTE
UNIONE DI BANCHE ITALIANE
S.C.P.A. (Ubi Banca)
Piazza Vittorio Veneto n. 8, Bergamo;
(Avv. XXXXXX XXXXXX)

DEBITORE
XXXXXXXX XXXXX/XXXXXXXX XXXXXXX
Via Asmara n. 9, Avellino (AV)

Il C.T.U. Ing. Aniello Figliolia

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Allegati:

1. All. n.1_Estratto di mappa catastale;
2. All. n.2_Scheda planimetrica;
3. All. n.3_Comunicazione di inizio operazioni peritali debitore con racc. a/r;
4. All. n.4_Comunicazione di inizio operazioni peritali creditore con notifica consegna pec;
5. All. n.5_Nota di verifica della documentazione con notifica di consegna pec;
6. All. n.6_Istanza di accesso agli atti con notifica di consegna pec;
7. All. n.7_Verbale delle operazioni peritali;
8. All. n.8_Elaborati grafici di rilievo geometrico;
9. All. n.9_Documentazione fotografica e planimetria punti di scatto;
10. All. n.10_Ricevuta di variazione catastale;
11. All. n.11_Richiesta autorizzazione aggiornamento catastale;
12. All. n.12_Certificato di Destinazione Urbanistica;
13. All. n.13_Nota UTC;
14. All. n.14_Variazione Catastale e scheda planimetrica aggiornata;
15. All. n. 16_Nota di trascrizione dell'atto di provenienza.
16. All. n. 16_Scheda Sintetica.

Timbro e firma del CTU



Depositata in cancelleria

in data

OGGETTO DEL PROCEDIMENTO CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 n. 174/2014

Su istanza di

UNIONE DI BANCHE ITALIANE - S.C.P.A. (Ubi Banca)

(Sede legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8, p. iva: 03053920165)

Rappresentata dal Avv. XXXXXXX XXXXXX via S. Ten. Corrado n° 11, Avellino.

nei confronti di:

Sig.ri XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXXXX,

residenti alla Via S.Martino, 5 del Comune di Monteforte (AV) privi di Rappresentante Legale costituitosi.

1. PREMESSA

Il giorno 24/10/2016 il Giudice Esecutore, dr. XXXXXXX XXXXXX, nominò me sottoscritto Ing. Aniello Figliolia, con studio in Montoro (AV) alla via Antonio Gramsci n.73, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n. 38B Settore Civile ed Ambientale ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 14706 RG, Consulente Tecnico esperto per la stima dei beni nel proc. Civ. N° R.Gen. 144/2015 "UNIONE DI BANCHE ITALIANE UBI BANCA S.C.P.A./XXXXXXXX XXXXX E XXXXXXX XXXXXXX", fissando l'udienza del 24/10/2015 per la comparizione delle parti, dei creditori che non siano intervenuti nonché la nomina del custode, disponendo altresì che il sottoscritto sarebbe dovuto comparire il primo lunedì successivo alla comunicazione della predetta nomina per la formulazione dei quesiti ed il giuramento.

In effetti nell'udienza del giorno 07/03/2016, dopo aver prestato il giuramento di rito il Giudice, dr. XXXXXXX XXXXXX, poneva al sottoscritto i quesiti, di cui al verbale di giuramento e precisamente:

1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

∩

2. REDIGA una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi.
Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria "terreni" alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il

certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù .

- H- Per la categoria “costruzioni” e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c.
- I- Per la categoria “costruzioni” e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c, alleggi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleggi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell’avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria “costruzioni” e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleggi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria “costruzioni”, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura esecutiva l’esistenza o meno dell’Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell’art.2 del D.Lgs. 311/06;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell’atto di provenienza del bene e copia dell’eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;
- M- Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all’art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell’Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell’Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l’esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato;

3. PREDISPONGA altresì **UNA o PIU’ SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- L’esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati

catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione**, **riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;
- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:

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

4. **ALLEGHI ALTRESI'**gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

5. **INVII a mezzo PEC alle parti costituite con difensore e a mezzo raccomandata con A/R o equivalente alle parti non munite di PEC (debitore ed eventuali comproprietari)**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno 45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Allegghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c. inviando telematicamente i chiarimenti venti (20) gg. prima dell'udienza fissata.

6. **DEPOSITI, la perizia in originale e supporto informatico su CD** contenente relazione con i dati oscurati ai **fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003,documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
- b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in **formato elettronico PDF;**
- c. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**(indicaz. Relazione Oscurata);
- d. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
- e. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
- f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
- g. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
- h. File contenente la richiesta di liquidazione di onorario e specifica delle spese con allegate le relative giustifiche di spese.

7. **DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
8. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
9. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario
10. **RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.
11. **FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Inoltre il G.E. fissava l'anticipo al consulente in € 500,00 decretando che detta somma venisse corrisposta dal creditore precedente, come di fatto è stato corrisposto tramite bonifico.

La presente CTU contiene:

1. PREMessa.....	2
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA tramite fascicolo telematico	9
3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA presso l'AGENZIA delle Entrate Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio “Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare”	9
4. ADEMPIMENTI PREVENTIVI DI CUI AL QUESITO N. 1 DEL VERBALE DI GIURAMENTO.....	9
5. ELEMENTI EMERSI NEL CORSO DELLE ATTIVITÀ PERITALI.....	10
6. ATTIVITÀ PERITALI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	11
7. RISPOSTE AI QUESITI.....	11
7.1 Quesito n.1 lettera A)	11
7.2 Quesito n.1 lettera B)	14
7.3 Quesito n.1 lettera C)	15
7.4 Quesito n.2 lettera A)	15
7.5 Quesito n.2 lettera B)	15
7.6 Quesito n.2 lettera C)	18
7.7 Quesito n.2 lettera D)	18
7.8 Quesito n.2 lettera E).....	28
7.9 Quesito n.2 lettera F)	28
7.10 Quesito n.2 lettera G)	28
7.11 Quesito n.2 lettera H)	28
7.12 Quesito n.2 lettera I)	28
7.13 Quesito n.2 lettera K)	28
7.14 Quesito n.2 lettera L).....	29
7.15 Quesito n.3 lettera E).....	29
8. Conclusioni	29

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA tramite fascicolo telematico

Ciò doverosamente premesso il C.T.U. acquisiva la seguente documentazione dal fascicolo telematico e precisamente:

- **ISTANZA DI VENDITA BENI PIGNORATI** del 21.09.2015;
- **CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE**
- **NOTA DI ISCRIZIONE A RUOLO** dell'espropriazione immobiliare del 30.06.2015 del;
- **NOTA DI DEPOSITO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE** del 10.11.2015;

La cancelleria preventivamente aveva già precedentemente fornito al sottoscritto: circolare del 05.05.2015 contenente indicazione in tema di svolgimento dell'incarico, prospetto compilativo per il controllo della documentazione agli atti, esempio di scheda sintetica da predisporre come sintesi esemplificativa ed esplicativa finale della consulenza di stima.

3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA presso l'AGENZIA delle Entrate Ufficio Provinciale di Avellino – Territorio “Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare”

- Estratto di mappa catastale prot. n. T230490/2016 del 30.04.2016, (cfr. All. n. 1_ Estratto di mappa catastale);
- Scheda planimetrica foglio 36 particella 16 sub 6 richiesta n. T21595 del 09/04/2016 (cfr. All. n. 2_ Scheda planimetrica).

4. ADEMPIMENTI PREVENTIVI DI CUI AL QUESITO N. 1 DEL VERBALE DI GIURAMENTO.

CORRISPONDENZA:

- *con i Debitori*

In data 24.03.2016 spediva al soggetto debitore, tramite **Raccomandata Smart** n. 61509888417-2 (cfr. All. n.3_Comunicazione di inizio operazioni peritali debitore), la comunicazione di inizio delle operazioni peritali che sarebbero state esperite in data 09.04.2016, dalle ore 09:30, presso gli immobili de quo.

- *con il Creditore Procedente*

Sempre in data 24.03.2016 lo scrivente CTU trasmetteva, tramite posta certificata (cfr. All. n.4_Comunicazione di inizio operazioni peritali creditore e notifica consegna pec), al creditore procedente, per mezzo del suo legale Avv. XXXXXX XXXXXX, stessa nota di inizio operazioni peritali del 09.04.2016, dalle ore 09:30, presso gli immobili eseguiti.

Entrambe le comunicazioni alle parti sono state trasmesse nel rispetto dei termini

indicati nella circolare contenente “Indicazione in tema di svolgimento dell’incarico del 05.05.2015” dell’ufficio fallimenti del tribunale di Avellino.

➤ *con l’istituzione giudiziaria: II[^] sezione E.I. Tribunale di Avellino*

In data 17.03.2016 il CTU trasmetteva, per via telematica, al Tribunale di Avellino II[^] sezione Esecuzioni Immobiliari, nota inerente la verifica della documentazione agli atti in uno al predetto prospetto compilativo per la verifica della completezza della documentazione ipocatastale e delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti ed ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari. (cfr. All. n.5_Nota di verifica della documentazione)

➤ *con l’ Ente Amministrativo locale in cui ricadono gli immobili eseguiti: Comune di Avellino.*

In data 06.04.2016 trasmetteva, tramite posta certificata al Comune di Avellino, formale istanza di accesso agli atti e contestualmente la richiesta di per l’ottenimento della certificazione di destinazione urbanistica della particella catastale su cui sono edificati gli immobili di cui alla E.I. R.G. 144/2015 (cfr. All. n.6_Istanza di accesso agli atti e notifica di consegna pec).

5. ELEMENTI EMERSI NEL CORSO DELLE ATTIVITÀ PERITALI

Le attività peritali hanno avuto inizio in data 24.03.2016 come da verbale, redatto in pari data, che è parte integrale e sostanziale della presente (cfr. All. n. 7_Verbale delle Operazioni Peritali), durante le quali erano presenti il debitore, sig.r XXXXXXXX XXXXX, nonché la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, madre del debitore occupante di fatto l’immobile in virtù di trasferimento del diritto di abitazione del defunto marito XXXXXXXX XXXXX.

Non risultava presente la parte creditrice precedente.

Dopo aver edotto il debitore, sulle finalità dell’accesso all’immobile, lo scrivente CTU, ha potuto:

- prendere visione dell’immobile da periziare effettuando così un primo confronto sommario fra lo stato di fatto e quanto riportato sulla scheda catastale reperita agli atti dell’Agenzia delle Entrate;
- eseguire un successivo rilievo geometrico degli ambienti costituenti l’immobile (cfr. All. n. 8_Elaborati grafici di rilievo geometrico) per la necessaria verifica della consistenza fra la situazione dello stato di fatto con quella risultante dalle schede catastali, nonché per l’esatto aggiornamento delle planimetrie catastali di cui appresso se ne dà giusta ragione;
- eseguire inoltre un rilievo fotografico interno ed esterno dell’immobile e dell’area ad esso circostante al fine di evidenziarne le caratteristiche e lo stato di sussistenza per poi giungere ad

una corretta valutazione; (**cfr. All. n. 9_Documentazione Fotografica**);

Durante tale attività peritale, infatti, emergeva la parziale non conformità fra lo stato di fatto con la situazione cartografica catastale degli ambienti dell'unità abitativa posta al piano terzo, tale difformità si meglio nota dal raffronto fra i grafici di rilievo dello stato di fatto e quelli di cui alla scheda catastale (**Cfr. All. n. 2**), per la realizzazione di modeste opere interne tese alla redistribuzione dell'ingresso, soggiorno e cucina, nonché alla realizzazione di due verande e chiusura di due vuoti finestra.

6. ATTIVITÀ PERITALI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

A seguito delle verifiche effettuate presso l'immobile, ai fini del riscontro della esatta sussistenza e da quanto si evince dagli estratti catastali agli atti presso il Agenzia delle Entrate sez. Territorio Servizi Catastali di Avellino, ai fini della esatta identificazione catastale, è scaturito quanto di seguito:

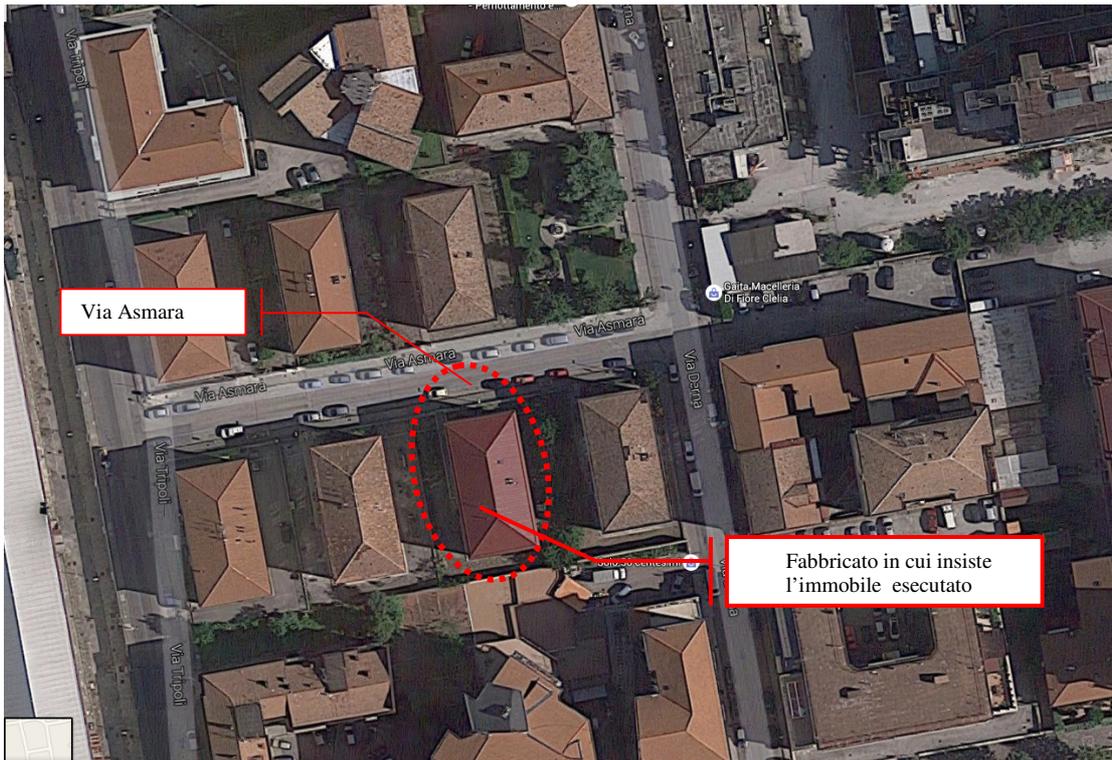
- non conformità, con quanto riportato alle planimetrie catastali, per la realizzazione di opere interne/esterne tese alla redistribuzione funzionale degli stessi, così come già specificato al paragrafo precedente;

Per quanto sopra evidenziato e secondo quanto è riportato al quesito n.1 lettera c) di cui al verbale di giuramento, è stato necessario procedere, ai fini della corretta identificazione catastale dell'immobile esecutato, nonché, ai fini della effettiva sussistenza, ad un aggiornamento della scheda catastale, attraverso l'inoltro telematico di n.ro una procedura di variazione catastale (DOCFA) (**cfr. All. n. 10_Denuncia di variazione prot. n.: AV0077385**), previa richiesta e ottenimento di autorizzazione al Creditore Procedente nel rispetto di quanto disposto alla lettera c) di cui al quesito n. 1 del verbale di giuramento (**cfr. All. n.11_richiesta/autorizzazione aggiornamento catastale**).

7. RISPOSTE AI QUESITI

7.1 Quesito n.1 lettera A)

Esatta individuazione - L'immobile da periziare è costituito da una unità immobiliare di tipo residenziale (appartamento) ricompresa nella maggiore consistenza del fabbricato di Via Asmara al civico 9 posto in zona semicentrale del territorio del Comune di Avellino (**cfr. inquadramento ortofotografico satellitare e particolare orto fotografico dell'immobile**)



Inquadramento ortofotografico satellitare

L'accesso all'unità abitativa si ottiene attraverso il cancello di ingresso prospiciente la Via Comunale Asmara contraddistinto con il civico n. 9 dal quale si accede all'area di corte comune esterna al fabbricato di qui poi attraverso il portoncino di ingresso condominiale. L'unità immobiliare è posta al piano terzo ed ultimo del fabbricato ex INA CASA, l'unità possiede altresì una pertinenza al piano interrato costituita da un locale cantinato. Il collegamento verticale fra l'unità residenziale e la pertinenza avviene attraverso un vano scala privo di ascensore.



Fig. 2 - Stralcio estratto da mappa del foglio 6 (All. n. 5) e foto n. 1 (All. n. 14)

Allo stato l'appartamento risulta costituito da un ingresso/corridoio, un vano cucina, tre locali letto, un locale soggiorno, un locale bagno oltre che due locali veranda, il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio n. 6 mappale n. 1120 (cfr. Fig. 2.)



Formazione lotto di vendita – Per quanto in precedenza individuato, a parere dello scrivente, non risulta opportuno e possibile la formazione di più lotti di vendita per cui l'immobile, nella sua configurazione di unità abitativa costituita da:

- 5 vani (cucina, soggiorno, n. 3 letti) con accessorio diretto (bagno, ingresso/corridoio) ed indiretto comunicante (cantinola);

potrà formare di fatto un lotto unico di vendita, ovvero:

LOTTO UNICO (E.I. R.G: N. 144/2015): Comune di Avellino (AV):

➤ NCEU foglio n. 36, particella n. 16 sub 6 (**appartamento**) così come individuato e rappresentato successivamente.

Identificazione dei confini – L'immobile nel suo complesso confina per il tramite della sua corte comune circostante, identificata con il mappale n. 15 del foglio 36, a nord con Via Asmara, a sud con la particella n. 25, mentre ad est con la particella n. 17 ed ovest con la particella 14 il tutto come risulta dall'estratto di mappa catastale (**cf. All. n. 1_ Estratti di mappa catastale e fig. n. 2**).



Fig. n. 2 stralcio di mappa catastale

7.2 Quesito n.1 lettera B)

Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico – Così come si evince dall’Attestato di Destinazione Urbanistica prot. 3436 del 18.08.2015, rilasciato dall’UTC del Comune di Avellino, (cfr. **All. n. 12_Certificato di Destinazione Urbanistica**) per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, l’area in cui ricade l’immobile esecutato è appartenente alla “**RESIDENZIALE**”.

Atteso quindi la destinazione urbanistica, constatate le caratteristiche tipologiche e la effettiva destinazione dell’immobile de quo, nonché l’assenza di opere abusive insanabili, esaminati gli atti abilitativi e concessori reperiti presso l’UTC del Comune di Avellino (AV), si asserisce che **l’immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico, nelle more di un perfezionamento, attraverso la presentazione un’istanza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), delle opere di redistribuzione degli ambienti interni di cui al precedente punto 7**, le quali ad ogni modo ricadono nella fattispecie dell’art. 37 comma 1 e 4 del DPR 380/2001 e s.m.i. di cui si riporta l’inciso:

Art. 37 (L) - 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. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)***
- 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.***

7.3 Quesito n.1 lettera C)

Identificazione catastale dell'immobile – Dagli accertamenti e degli aggiornamenti effettuati si riportano i seguenti dati catastali ai fini della esatta identificazione:

Immobilabile sito in :

- ✓ **Comune:** Avellino (AV);
- ✓ **indirizzo:** Via Asmara, 9;
- ✓ **Piano:** S1 - 3 (interrato e terzo)
- ✓ **Foglio:**36
- ✓ **Particella:**16 sub 6
- ✓ **Categoria catastale:** A/4 (abitazione civile);
- ✓ **Consistenza catastale e Classe:** 6,5 vani – Cl. 10
- ✓ **Rendita Catastale:** € 503,55.

A seguito delle attività peritali di cui al precedente punto 7, non è stata alterata rispetto ai dati ante allineamento catastale classe e rendita catastale (cfr. visura certificato notarile/denuncia di variazione).

7.4 Quesito n.2 lettera A)

Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, regolarità urbanistica e sanabilità

Per l'immobile, edificato in data anteriore al 01.09.1967, non è stato possibile ottenere titoli concessori o pratiche urbanistiche inerenti la realizzazione dello stesso così come da nota dell'UTC prot. N. 22740 del 09/06/2016 (cfr. All. n. 13_nota UTC), pertanto ad ogni buon conto è da ritenersi che l'immobile sotto il profilo della regolarità urbanistica sia regolare nelle more di un perfezionamento, relativo alle opere di redistribuzione degli ambienti interni di cui al precedente punto 6.

7.5 Quesito n.2 lettera B)

Descrizione analitica del bene

CARATTERISTICHE TECNICHE - Trattasi di un appartamento residenziale inserito nel più ampio contesto del fabbricato del tipo a torre, su vari livelli di piano (3), che si sviluppa in corrispondenza del piano terzo con relativa cantinola al piano interrato, che ne costituisce pertinenza indiretta. Dal sopralluogo effettuato si evince che il sistema costruttivo risulta del tipo intelaiato in cemento armato in opera con orizzontamenti di interpiano e copertura inclinata costituiti da solai in latero-cemento a portata unidirezionale prefabbricati. Il sistema fondale anch'esso risulta costituito da membrature in cemento armato in opera del tipo superficiale.

Gli ambienti costituenti l'involucro edilizio al piano terzo di altezza pari a m 3,05, si compongono da:

- un **ingresso/corridoio** avente una superficie utile di **circa 7,18mq**;
 - un **disimpegno** avente una superficie utile di **circa 2,73mq**;
 - un locale **soggiorno**, prospiciente la corte comune circostante verso est, avente una superficie utile di **circa 20,14mq**;
 - un locale **cucina** abitabile prospiciente la corte comune circostante verso ovest avente una superficie utile di **circa 16,76mq** dotato di aggetto per affaccio esterno (balcone_3→mq. 1,63);
 - un locale **bagno** avente una superficie utile di **circa 5,30mq**;
 - un locale **letto_1**, prospiciente la corte comune circostante verso est, avente una superficie utile di **circa 19,84mq**;
 - un locale **letto_2** avente una superficie utile di **circa 11,62mq**;
 - un locale **letto_3** avente una superficie utile di **circa 9,77mq**;
 - un locale **cantina** avente una superficie utile di **circa 19,69mq**;
- il tutto come meglio è rappresentato in fig. 4 e 5.



fig. n.4_pianta piano terzo



fig. n.5_pianta piano 1S-seminterrato

GRADO DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI

I suddetti locali possiedono le seguenti finiture:

- porta di ingresso in legno massiccio;
- porte interne in legno;
- infissi interni in alluminio a taglio termico con vetrocamera e con elementi esterni di oscuramento in alluminio;
- infissi di chiusura verande in vetro singolo ed alluminio;
- pavimentazione e rivestimenti con elementi in gres porcellanato di colore chiaro;

L'immobile è dotato, altresì, dei seguenti impianti:

elettrico e dell'illuminazione, citofonico, idrico sanitario e di scarico delle acque reflue, impianto termico per riscaldamento produzione di acqua calda sanitaria con elementi radianti in ghisa, tutti risultanti in buono stato di manutenzione con funzionalità efficiente.

Il grado generale di conservazione esterna può considerarsi accettabile, pertanto l'immobile nel suo complesso si presenta in uno stato di conservazione medio.

Di seguito si riportano in formato tabellare, per ciascun dei suddetti locali i seguenti dati caratteristici:

livello di piano	locale	superficie utile (mq)	superficie accessoria (mq)	esposizione	condizione di manutenzione
Terzo	ingresso/corridoio	7,18		non esposto	buona
	disimpegno	2,73		non esposto	buona
	soggiorno	20,14		est	buona
	cucina	16,76		ovest	buona
	bagno	5,3		ovest	buona
	letto 1	19,84		est-sud	buona
	letto 2	11,62		sud	buona
	letto 3	9,77		ovest	buona
	balcone 1		1,63	ovest	buona
	veranda		7,76	ovest	buona
	veranda		3,79	est	buona
piano semint.	cantinola		19,69	non esposto	mediocre
Tot. Sup		93,34	32,87		

7.6 Quesito n.2 lettera C)

Dotazioni – L'unità immobiliare non è dotata ne di corte esclusiva ne di locale autorimessa.

7.7 Quesito n.2 lettera D)

Valutazione complessiva del bene – Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato al quale si perviene attraverso il procedimento diretto comparativo pluriparametrico che tiene conto di aspetti rilevanti come la posizione, le opere di urbanizzazione, i servizi pubblici, il contesto urbano, la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie, le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e del fabbricato che lo ospita, lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici, l'esposizione, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della procedura.

Il metodo consiste nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona, un possibile valore da attribuire al metro quadrato commerciale che, combinato successivamente a coefficienti valutativi (k_1, k_2, \dots, k_n) che tengono conto degli aspetti sopra descritti, determina un valore di riferimento. Tale ultimo valore di riferimento, moltiplicato per la superficie commerciale, fornisce il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima che dovrà essere decurtato di eventuali spese per le pratiche di regolarizzazione.

I coefficienti valutativi utilizzati sono di seguito elencati:

- k_1 = coefficiente di stima funzione della qualità complessiva dell'edificio in cui si trova l'immobile rapportato alla media della zona, nonché dello standard dei servizi presenti nella zona;
- k_2 = coefficiente di stima funzione dello stato delle parti comuni dell'edificio (tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni);
- k_3 = coefficiente di stima funzione della grandezza dell'immobile (per immobili di grandi dimensioni il costo al metro quadrato diminuisce mentre aumenta per quelli di piccole dimensioni);
- k_4 = coefficiente di stima funzione della posizione e dell'esposizione;
- k_5 = coefficiente di stima funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione interno;
- k_6 = coefficiente di stima funzione dello stato di possesso;
- k_7 = coefficiente di stima funzione dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- $k_{tot} = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$

Per definire il valore dell'unità di superficie (metro quadrato commerciale) della zona di riferimento, lo scrivente ha effettuato ricerche in merito alla compravendita di immobili simili (per tipologia e consistenza) consultando sia le agenzie immobiliari che la banca dati delle

quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.

Misura della consistenza – misura della superficie commerciale. Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750. La superficie commerciale quindi non è altro che la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto).

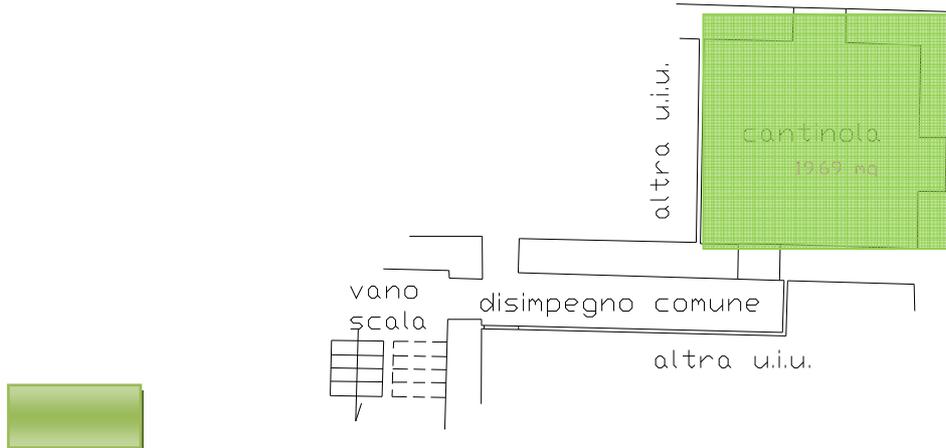
A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale è stato determinato secondo le aree del seguente schema planimetrico (cfr. fig. n.6):



superficie utile lorda → 193,20mq



superficie aree scoperte → 1,63mq



superficie pertinenza → 19,69mq

Fig. n. 6_schema planimetrico delle superfici

(per la visione approfondita delle planimetrie si rinvia all'Allegato n. 11).

Pertanto il calcolo della superficie commerciale risulta:

Superfici principali (coperte)		Valore risultante
Mq Coperti utili fuori terra Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.	93,34 110%	NaN mq
Mq Coperti utili seminterrati (comprese taverne e locali abitabili) Altezza media minima mt 2,40	<input type="text"/> 75%	
Mansarde abitabili Altezza media minima mt 2,40	<input type="text"/> 75%	
Mansarde e Sottotetti non abitabili Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	<input type="text"/> 35%	
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) Altezza media minima mt 2,40	<input type="text"/> 80%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	<input type="text"/> 80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	11,55 60%	NaN mq
Superfici di Ornamento (scoperte)		Valore risultante
Balconi e Lastrici solari Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	1,63 25%	NaN mq
Logge, Portici e Patii Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	<input type="text"/> 35%	
Terrazzi abitabili Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	<input type="text"/> 35%	
Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%	<input type="text"/> 15%	
Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%	<input type="text"/> 10%	
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza (non collegate ai vani principali) Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%	<input type="text"/> 5%	

Superfici Pertinenze (vani accessori)		Valore risultante
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) Altezza minima di mt 1,50	<input type="text" value="19,69"/> 20%	NaN mq
Locali accessori (collegati ai vani principali) Altezza minima 2,40	<input type="text"/> 35%	
Locali Tecnici Altezza minima m 1,5	<input type="text"/> 15%	
Box (in autorimessa collettiva)	<input type="text"/> 45%	
Box (non collegato ai vani principali)	<input type="text"/> 50%	
Box (collegato ai vani principali)	<input type="text"/> 60%	
Posti auto coperti	<input type="text"/> 35%	
Posti auto scoperti	<input type="text"/> 20%	

CALCOLA MQ COMMERCIALI

Totale mq comm. coperti 111.1 (effettivi 104 mq)	Totale mq comm. scoperti 0.25 (effettivi 1 mq)	Totale mq comm. pertinenze 3.8 (effettivi 19 mq)
Totale superficie commerciale 115.15 mq (effettiva 124 mq)		

Alla fine, considerando un arrotondamento per eccesso al mq intero, **la superficie commerciale dell'intera proprietà risulta essere pari a 116 mq.**

Analisi del mercato immobiliare. L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima è stata volta alla ricerca di altri beni "immobili simili" (comparables) il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima.

Sono state, pertanto, confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'agenzia del territorio (OMI-Osservatorio del mercato immobiliare), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per residenze;
- fonti dirette ricavate da agenzie immobiliari e siti web, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la collocazione, nell'intorno della zona in cui è sito l'immobile, in secondi la consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Si riportano sinteticamente in tabella le caratteristiche del bene oggetto di stima:

località	zona	cucina	soggiorno	bagno	camere	box	rip.	corte esterna	balconi	mq
cento	Via Asmara	1	1	1	3	no	no	no	si	116

- Fonti indirette – agenzia del territorio - Sono stati considerati i valori delle abitazioni di tipo civile, fascia centrale microzona 1, codice zona B1, Anno 2015 – Semestre 2.

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Centrale/LIBERTA-EUROPA-ITALIA-MANCINI-MORO(P)--DEL BALZO--GARIBALDI-DE RENZI-SOLDI-UMBERTO I(P)-CAMPANE-CIRV.NE(P)-CASC.NO-NAPPI-P.COABATE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	Ottimo	1600	1950	L	4,5	5,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1600	L	3,6	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1400	L	3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1550	L	3,7	4,5	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L
Box	NORMALE	1000	1400	L	3,8	5,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1550	1750	L	5,1	6,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1550	L	4,1	5,2	L

Prendendo a riferimento la tipologia di abitazione di tipo economico, attese le caratteristiche intrinseche dell'immobile, si considera pertanto il valore di mercato pari al valore medio, cioè 1.225 €/mq e con un canone di locazione medio pari a 3,45€/mq*mese.

Fonti dirette - Le ricerche esperite fra gli operatori locali hanno fornito le seguenti tipologie di immobili il più possibile simili a quello oggetto di stima per consistenza e per tipologia edilizia, ovvero di appartamento ubicati nella stessa zona omogenea di mercato, così come da filtro di ricerca

▼ Filtra ricerca

Categoria Residenziale

Contratto **Vendita** Affitto C. E.: Qualsiasi Ascenso

Tipologia: Appartamento Balcone

da 80.000 € a 150.000 € Bagni: 1 Terrazzo

da 80 m² a 150 m² Tipo proprietà: Qualsiasi Arredato

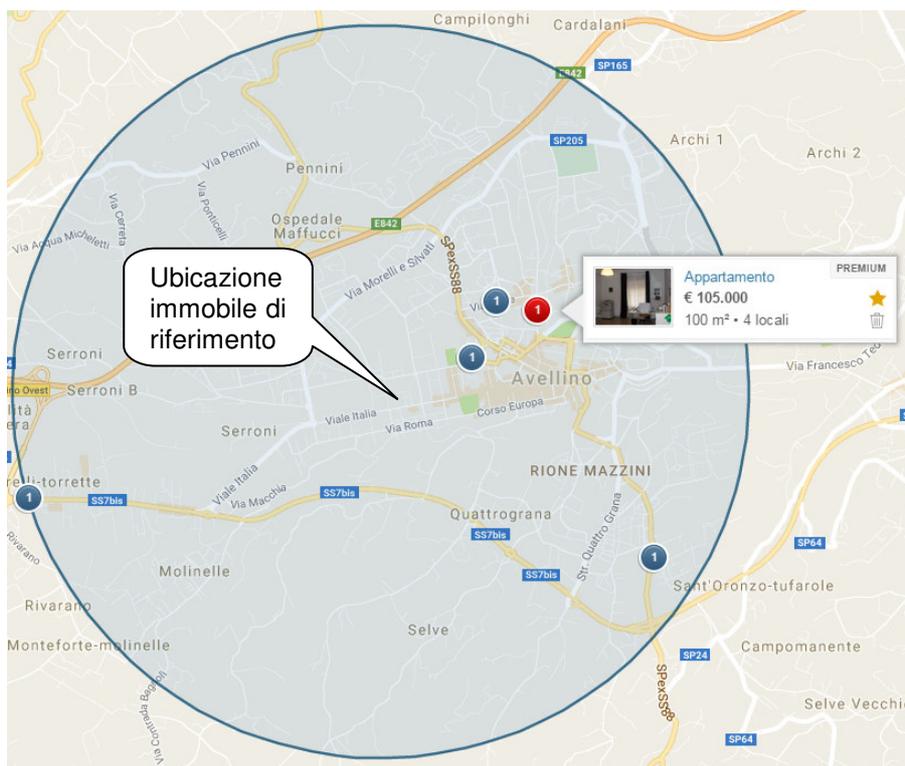
da 3 locali a 4 locali Riscaldamento: Autonomo Escludi

Stato: Buono/Abitabile Annunci

Box auto: No Annunci

Giardino: No

Filtro di ricerca



Quadrilocale via Carducci, 8, Avellino

★ Salvato ♥ Mi piace 🗑 Nascondi

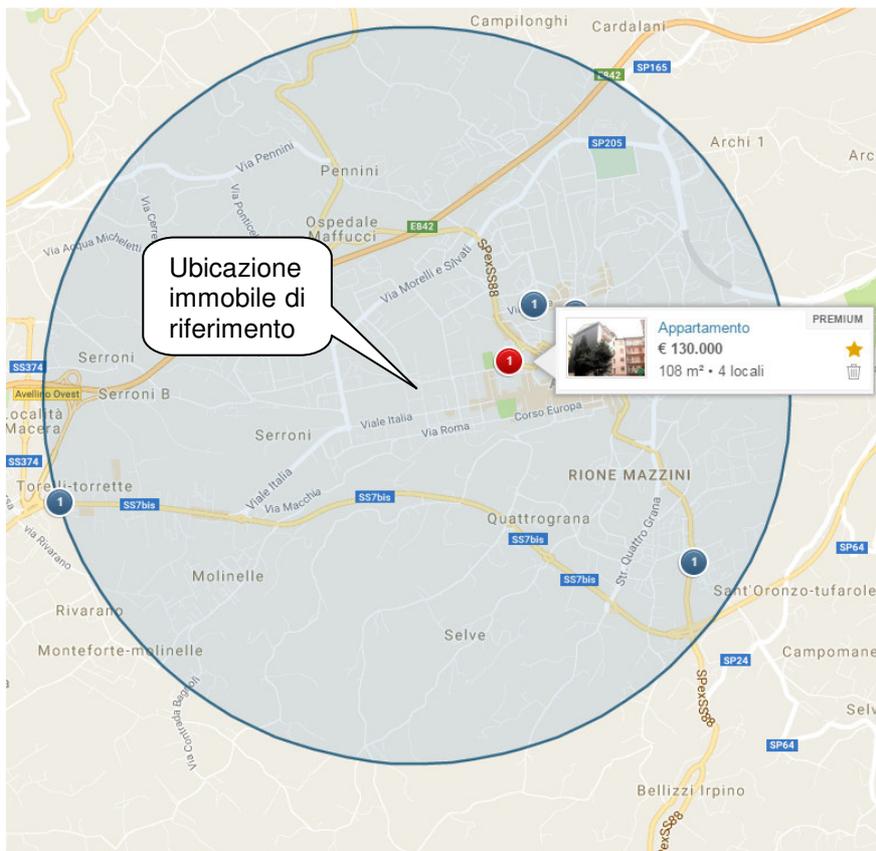
100 m² | 4 locali | 1 bagno | € 105.000 [Calcola Mutuo](#) [Consulenza Mutuo](#)

Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

Foto Video Planimetria Stampa Segnala errori

Dettagli

Riferimento annuncio:	21586195	Data annuncio:	23/04/2016
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Superficie:	100 m²
Libero:	Sì	Locali:	4
Bagni:	1	Riscaldamento:	Autonomo
Condizionatore:	Sì	Cucina:	Abitabile
Balcone:	Sì	Piano:	3
Totale Piani:	3	Box:	no
Giardino:	Nessuno	Stato:	Buono/Abitabile
Arredamento:	Non Arredato	Cantina:	No
A reddito:	Sì	Spese condominiali:	23 € mensili
Classe immobile:	Media		



Quadrilocale via Sottonente Giovanni Innaccone 2, Avellino

108 m² | 4 locali | 1 bagno | € 130.000 [Calcola Mutuo](#) [Consulenza Mutuo](#)

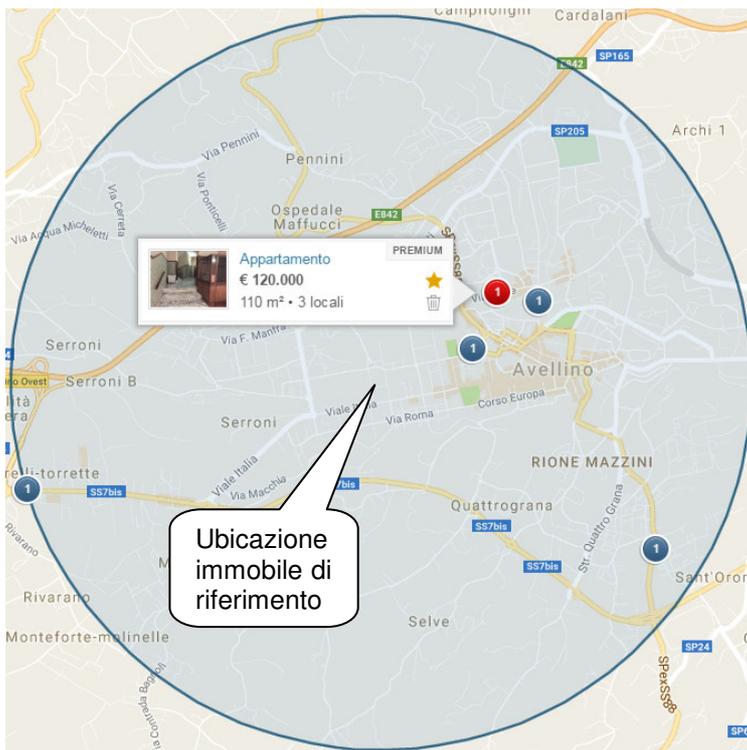
Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te

Foto Video Planimetria Stampa Segnala errori

indietro 1 di 11 avanti

Dettagli

Riferimento annuncio:	21508226	Data annuncio:	27/04/2016
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Superficie:	108 m²
Libero:	Sì	Locali:	4
Bagni:	1	Riscaldamento:	Autonomo
Cucina:	Abitabile	Balcone:	Sì
Piano:	piano rialzato	Totale Piani:	4
Box:	no	Giardino:	Nessuno
Stato:	Buono/Abitabile	Arredamento:	Non Arredato
Cantina:	No	Spese condominiali:	25 € mensili
Classe immobile:	Economica		

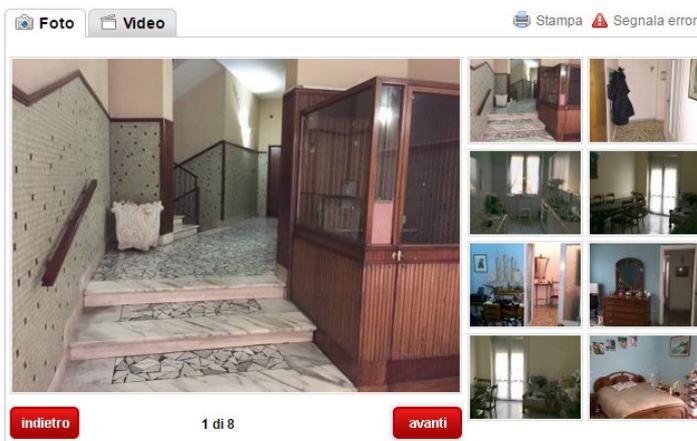


Trilocale via Piave, Avellino

★ Salvalo ♥ Mi piace 🗑 Nascondi

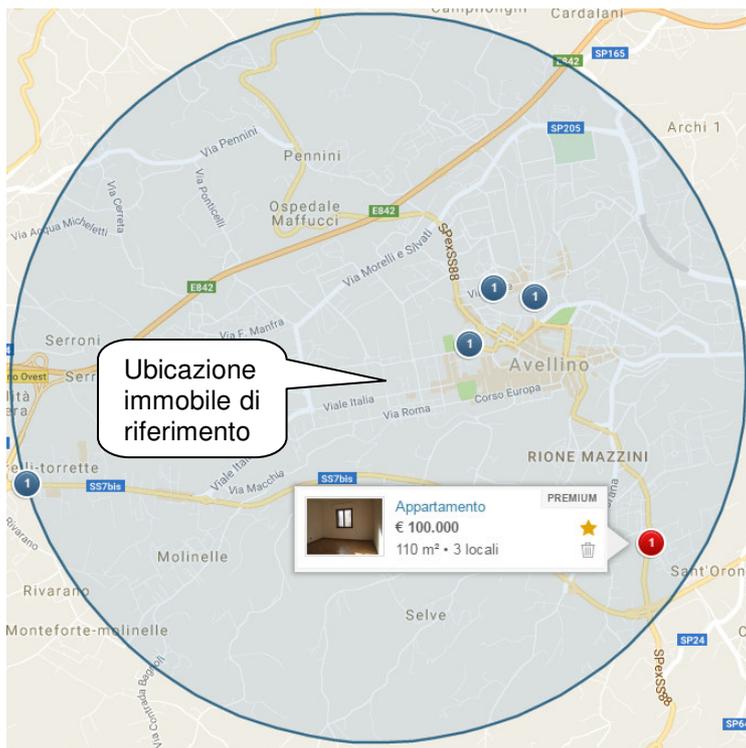
110 m² | 3 locali | 1 bagno | € 120.000 🏠 Consulenza mutuo

📄 Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te



Dettagli

Riferimento annuncio:	EK-56700262	Data annuncio:	09/07/2016
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Superficie:	110 m ²
Libero:	Sì	Locali:	3
Bagni:	1	Riscaldamento:	Autonomo
Cucina:	Abitabile	Balcone:	Sì
Piano:	4	Totale Piani:	6
Ascensore:	Sì	Box:	no
Giardino:	Nessuno	Stato:	Buono/Abitabile
Arredamento:	Non Arredato	Cantina:	No
Spese condominiali:	28 € mensili	Classe immobile:	Media

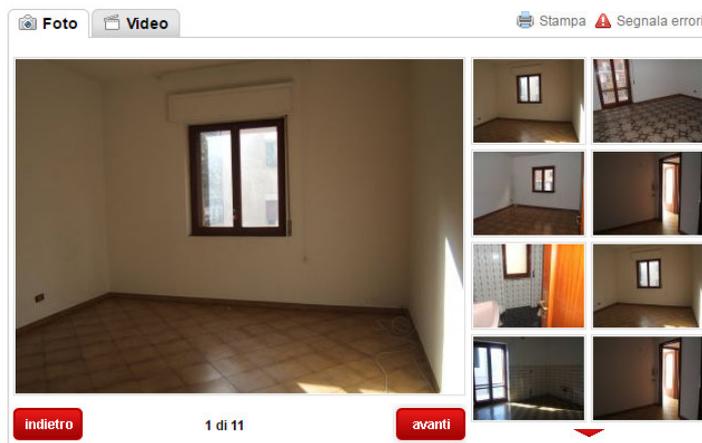


Trilocale via Due Principati, Avellino

★ Salvato ♥ Mi piace 🗑 Nascondi

110 m² | 3 locali | 1 bagno | € 100.000 🏠 Consulenza mutuo

📝 Nota personale: inserisci un commento, sarà visibile solo a te



Dettagli

Riferimento annuncio:	EK-55103482	Data annuncio:	24/02/2016
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Superficie:	110 m²
Libero:	Sì	Locali:	3
Bagni:	1	Riscaldamento:	Autonomo
Cucina:	Abitabile	Balcone:	Sì
Piano:	1	Totale Piani:	4
Ascensore:	Sì	Box:	no
Giardino:	Nessuno	Stato:	Buono/Abitabile
Arredamento:	Non Arredato	Cantina:	No
Spese condominiali:	20 € mensili	Classe immobile:	Media

Dalle ricerche condotte presso le agenzie immobiliari si evince che il valore di mercato attuale dell'unità di superficie di immobili simili (per tipologia e consistenza) e nella stessa zona di riferimento si aggira intorno ai 1.800 €/m².

	Consistenza (mq)	Locali	Prezzo (€)	Prezzo al mq (€/mq)
1	100	4	€ 105 000,00	€ 1 050,00
2	108	4	€ 130 000,00	€ 1 203,70
3	110	3	€ 120 000,00	€ 1 090,90
4	110	3	€ 100 000,00	€ 909,09
Media prezzo al mq (€/mq)				€ 1 033,42

Tale valore (1.050 €/m²) rientra nella forbice dei valori dell'OMI innanzi considerati (valore minimo).

Atteso però la disomogeneità degli immobili simili a quello di stima per le loro caratteristiche accessorie rispetto al bene di riferimento, conseguentemente si procede alla stima del valore dell'immobile con il procedimento per **punti di merito**, nella sua variante del modello "**moltiplicativo**", che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene, nel quale il V_{mercato} di stima è dato dal V_{medio} per k , dove k è il prodotto dei singoli coefficienti attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile.

In definitiva, considerando i risultati delle indagini effettuate presso l'osservatorio immobiliare e le agenzie della zona, il valore dell'unità di superficie (V_{us}) assunto come riferimento per la valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti in precedenza:

$$V_{\text{us}} = (1.225 \text{ €/m}^2 + 1.050 \text{ €/m}^2) : 2 = 1.137 \text{ €/m}^2$$

Tale ultimo valore va moltiplicato per k_{tot} definito in precedenza, funzione dei coefficienti di stima che, per lo scrivente, assumono i seguenti valori:

- $k_1 = 1,00$;
 - $k_2 = 1,00$;
 - $k_3 = 1,00$;
 - $k_4 = 1,00$;
 - $k_5 = 0,95$;
 - $k_6 = 1,00$;
 - $k_7 = 1,00$;
- per cui $k_{\text{tot}} = 0,95$.

Il valore complessivo dell'immobile (Vi) pignorato si ottiene moltiplicando ktot per il valore dell'unità di superficie assunto come riferimento (Vus) e per la superficie commerciale:

$$Vi = ktot \times Vus \times Scom = 0,95 \times 1.137 \text{ €/m}^2 \times 116\text{m}^2 = \text{€ } 125.297,40$$

Pertanto il valore a mq che scaturisce da quello complessivo si riduce a **€ =1.080,15€/mq** (125.297,40€/116mq) e rientra altresì nella forbice dei valori dell'OMI precedentemente presi a riferimento.

In definitiva, il valore dell'immobile allo stato attuale arrotondato e considerato nella sua interezza è pari a 125.000,00 € (centoventicinquemilaeuro) a cui andranno sottratti i costi per la regolarizzazione per accertamento di conformità, rispecchiante le variazioni catastali resesi necessarie per l'aggiornamento della planimetrie, pari a circa 7.000,00 € compreso oblazioni amministrative ed oneri per competenze tecniche.

7.8 Quesito n.2 lettera E)

Valutazione della quota indivisa – si omette non ne ricade il caso.

7.9 Quesito n.2 lettera F)

Documentazione fotografica – Si produce il report fotografico di cui all'allegata documentazione fotografica (cfr. All. n. 9_Documentazione Fotografica e planimetria dei punti di scatto fotografico).

7.10 Quesito n.2 lettera G)

Certificato di destinazione urbanistica – si omette in quanto non ricade il caso di stima terreni.

7.11 Quesito n.2 lettera H)

Certificato di destinazione urbanistica, – Si produce in allegato:

- **Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 22740/2016 del 14.04.2016 (cfr. All. n.12_Certificato di destinazione urbanistica);**

Planimetria aggiornata (cfr. All. n.14_DOCFA);

7.12 Quesito n.2 lettera I)

Costruzioni edificate dopo il 1967 - si omette in quanto non ricade il caso di costruzione edificata dopo del 1967.

Quesito n.2 lettera J)

Copia della c.e., licenza edilizia, dia, Pdc, – non è stato possibile il reperimento di alcun decreto di concessione (cfr. all. n. 13 nota UTC).

7.13 Quesito n.2 lettera K)

ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA – non esiste per il bene in oggetto l'esistenza dell'AQE ai sensi dell'art. 2 del dlgs 311/06.

7.14 Quesito n.2 lettera L)

COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA– si produce in allegato copia nota di trascrizione dell'atto "scrittura privata" del 11/03/20104 N. REP . 77244/26319 PER Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX (GRD VCN 39L22 A509 J) (cfr. All. n.15_ nota di trascrizione).

7.15 Quesito n.3 lettera E)

Predisposizione di scheda sintetica– si produce in allegato la scheda sintetica (cfr. All. n.16_Scheda sintetica).

8. Conclusioni

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da n°29 pagine con n°16 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Montoro (AV), li 30.07.2016

Il C.T.U.

