

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Seconda - Esecuzioni Immobiliari

CAUSA CIVILE N. 54 /21 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Michela Palladino

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETÀ COOPERATIVA
PER AZIONI**

c/
SIG. _____ (C.F. _____)

**Relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati
ai sig. _____**

Avellino, lì 22 settembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Riccardo Perrone



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Seconda - Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore - Dott.ssa MICHELA PALLADINO

Procedimento - n. 54/21 R.E.I.

Creditore Proc. - BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI - 0005 3810 149 -
con sede in Sondrio (SO), P.zza Garibaldi n. 16.

Debitore - Sig. _____ - _____ - nato a _____ (AV) il _____ ed ivi residente in
_____.

Data Pignoramento - 18/03/2021 (notificato in data 15.04.2021) rif. data di emissione atto giudiziario.

Data Trascrizione - 27/05/2021 (RG n. 8659; RP n. 7166) rif. nota di trascrizione.

Oggetto - Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 54/21 R.E.I. promossa dalla
BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Coop. per Azioni contro il sig. _____.

* * * * *

INCARICO

Il sottoscritto architetto Riccardo PERRONE - C.F. PRR RCR 84S15 A509U - iscritto all'Ordine degli
Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 1421 ed all'Albo
dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino con il n. 1838, con Studio Tecnico in Avellino
alla Via Due Principati n. 228, 83100 AV, in data 10 maggio 2022 ha prestato giuramento di rito,
quale Consulente Tecnico di Ufficio per l'esecuzione immobiliare in oggetto, con il mandato di
procedere alla stima dei beni pignorati al sig. _____ (_____).

È stato disposto che il C.T.U. depositi l'elaborato peritale oggetto del presente incarico, completo in
ogni sua parte e trasmesso in copia al creditore procedente ed al debitore esecutato 30 giorni prima
dell'udienza del 25/10/2022, fissata ai sensi dell'art. 569 bis c.p.c. (cfr. doc. 0: verbale di giuramento
con conferimento dell'incarico del 06.05.2022).

+60₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1838

E. riccardoperronearch@gmail.com - PC. riccardoperronearch@pec.it

Via dei Due Principati n.228 - 83100 AVELLINO | ITALIA

M. 0039 329 6119953



INDICE

PRIMA PARTE - ANALISI DOCUMENTALE

- 1.1 - studio degli atti allegati al fascicolo processuale
- 1.2 - adempimenti e verbale di sopralluogo
- 1.3 - generalità dei beni in atto di pignoramento
- 1.4 - generalità dei beni in certificato notarile
- 1.5 - generalità dei beni in atti di provenienza
- 1.6 - indagini catastali

SECONDA PARTE - LOTTI DI VENDITA

- 2.1 - definizione dei lotti di vendita

TERZA PARTE - CRITERI DI STIMA

- 3.1 - criterio di stima
- 3.2 - valori economici unitari

QUARTA PARTE - STIMA DEI BENI

- 4.1 - Stima lotto n. 1 - F. 31 P. 1072 S.ni 1, 2 / F. 31 P. 1266 S. 1
- 4.2 - Stima lotto n. 2 - F. 31 P. 1257 S. 1

CONCLUSIONI

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1838

E. riccardoperronearch@gmail.com - PC. riccardoperronearch@pec.it
Via dei Due Principati n.228 - 83100 AVELLINO | ITALIA
M. 0039 329 6119953



PRIMA PARTE - ANALISI DOCUMENTALE

1.1 - STUDIO DEGLI ATTI ALLEGATI AL FASCICOLO PROCESSUALE

Con l'atto di pignoramento immobiliare (*cf. doc. 1: atto di pignoramento immobiliare*), depositato presso il Tribunale di Avellino, su istanza della società BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI - P. IVA.: 0005 3810 149 - con sede in Sondrio (SO) in P.zza Garibaldi n. 16, nella persona dei propri procuratori sig. _____, rappresentata e difesa dall'avv. Carrara Maurizio _____ e dall'avv. Arturo Stasino _____, si sottoponevano a pignoramento gli immobili di proprietà del sig. _____ - _____ - nato a _____ (____) il _____ ed ivi residente in _____, composti da n. 4 unità immobiliari, site nel Comune di Guardia Lombardi (Av), che nello specifico sono così descritte alla pag. 2 dell'atto di pignoramento immobiliare (*cf. doc. 1: atto di pignoramento immobiliare*):

Proprietà per quote pari ad 1/3 di _____, in Guardia Lombardi (AV):

- Fg. 31, particella 1072, sub. 1, A/2 via Borgo snc;
- Fg. 31, particella 1072 sub 2, C/2 via Borgo snc;
- Fg. 31, particella 1257 sub 1, C/2 Contrada Paschi snc;
- Fg. 31, particella 1266 sub 1, C/2 Contrada Paschi snc;

Tutto ciò a seguito dell'atto di precetto pedissequo a sentenza (*cf. doc. 1: atto di precetto pedissequo a sentenza*), del 05.02.2021 e successivamente notificato in data 10.02.2021, con il quale si è intimato e fatto precetto al sig. _____ - _____ - nato a _____ il _____ ed ivi residente in _____, di pagare la somma di €13.936,68, oltre interessi, rivalutazione monetaria e spese di specie.

Con istanza di vendita di beni immobili pignorati (*cf. doc. 1: istanza di vendita ex art. 567 c.p.c.*), i legali di parte attrice chiedono di fissare data per la vendita del compendio immobiliare come da atto di pignoramento.

Agli atti processuali risulta ancora, l'avviso ai comproprietari (*cf. doc. 1: avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.*), con il quale ai sensi e per effetto dell'art. 599 c.p.c. comunica alla sig.ra _____ residente a _____ ed al sig. _____, residente a _____, che è stata intrapresa esecuzione immobiliare relativa ai beni immobiliari sopracitati.



Il creditore procedente inoltre ha depositato quanto segue:

I. CERTIFICATO NOTARILE EX ART. 567 C.P.C. (cfr. doc. 1: *certificato notarile ex art. 567 cpc a firma notaio Lodovico Mustilli*), con il quale il dott. Lodovico Mustilli, Notaio iscritto nei ruoli dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con studio a Napoli alla via Diaz n. 8 (NA), assecondando la richiesta del legale rappresentante dal creditore procedente, relativa alla procedura esecutiva in danno di _____ nato a _____, codice fiscale _____, per beni pignorati:

- 1) Quota pari ad 1/3 (un terzo) dell'appartamento in Guardia Lombardi (AV) riportato in Catasto al foglio 31, particella 1072, sub. 1, via Borgo, piano 1T, categoria A/2, vani 6,5;
- 2) Quota pari ad 1/3 (un terzo) del locale deposito in Guardia Lombardi (AV) riportato in Catasto al foglio 31, particella 1072, sub. 2, via Borgo, piano S1, categoria C/2, mq 80;
- 3) Quota pari ad 1/3 (un terzo) del locale deposito in Guardia Lombardi (AV) riportato in Catasto al foglio 31, particella 1257, sub. 1, Contrada Paschi, piano T, categoria C/2, mq 305;
- 4) Quota pari ad 1/3 (un terzo) del locale deposito in Guardia Lombardi (AV) riportato in Catasto al foglio 31, particella 1266, sub. 1, Contrada Paschi n. 2, piano T, categoria C/2, mq 18.

Lo stesso Notaio, per tramite del Certificato Notarile depositato dalla parte attrice, DICHIARA che:

- Per effetto del lascito del sig. _____ per quote di legittima che di riserva, i sig.ri _____, sua coniuge sig.ra _____, entrano in possesso, fra l'altro, del fondo rustico in Guardia Lombardi (AV) alla località "Paschi Difese", esteso complessivamente ha 2.47.90 e composto, tra le altre, dalle unità immobiliari (u.i.) censite presso il relativo Catasto Terreni alle particelle 70, 71 e 133 del foglio 31;

+60₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421

5



- Gli immobili oggetto della certificazione sono stati realizzati sulle unità immobiliari censite presso il relativo Catasto Terreni alle particelle 70, 71 e 133 del foglio 31;
- Non risulta trascritta alcuna accettazione della predetta eredità, tuttavia è trascrivibile l'accettazione tacita in virtù di atto per Notar _____ del 26.02.1997, trascritto ad Avellino il 04.03.1997 ai n.ri 3167/2675, con il quale il sig. _____ ha venduto alcuni beni ricaduti nella eredità del predetto sig. _____;

Continuando, il Certificato Notarile dichiara altresì che sugli immobili oggetto di esecuzione e contro i soggetti risultanti proprietari dal Registro della Conservatoria, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE nn. 11069/9380 del 26.08.1994 dell'atto di pignoramento a favore del sig. _____ e contro il sig. _____ gravante, fra l'altro, sulla quota di proprietà del fondo acquisito per eredità del predetto sig. _____, interessando tra le altre anche le u.i. censite presso il relativo Catasto Terreni alle particelle 70, 71 e 133 del foglio 31;
2. ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE nn. 8394/1479 del 06.05.2004 per Euro 73.414,42 a favore della "G.E.I. s.p.a.", con sede in Avellino e contro il sig. _____ gravante, fra l'altro, sui cespiti in oggetto all'infuori della u.i. censite presso il relativo Catasto alla particella 1072 (ex 70 e 71) del foglio 31;
3. TRASCRIZIONE nn. 8659/7166 del 27.05.2021 dell'atto di pignoramento notificato in data 15.04.2021 a favore della "Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a." contro il sig. _____ gravante sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo;

Infine, il Notaio dichiara che all'infuori delle predette formalità, non risultano altre formalità gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione.

La Certificazione Notarile termina con la descrizione dei beni secondo quanto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Avellino al foglio 31:

- *Particella 1072, sub. 1, Via Borgo snc, piano T-1, categoria A/2, classe U, vani 6,5, superficie catastale totale mq 191, escluse aree scoperte mq. 186, rendita catastale euro 436,41;*

+60₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1838
E. riccardoperronearch@gmail.com - PC. riccardoperronearch@pec.it
Via dei Due Principati n.228 - 83100 AVELLINO | ITALIA
M. 0039 329 6119953



- *Particella 1072, sub. 2, Via Borgo snc, piano S1, categoria C/2, classe U, mq 80, superficie catastale totale mq 101, rendita catastale euro 119,82;*
- *Particella 1266, sub. 1, Contrada Paschi n. 2, piano T, categoria C/2, classe U, mq 18, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale euro 26,96;*
- *Particella 1257, sub. 1, Contrada Paschi snc, piano T, categoria C/2, classe U, mq 305, superficie catastale totale mq 366, rendita catastale euro 456,81.*

II. NOTA DI TRASCRIZIONE (cfr. doc. 1: nota di trascrizione R.G. n. 8659 R.P. n. 7166 del 27/05/2021). Il creditore procedente ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento R.G. n. 8659 R.P. n. 7166 presentazione n. 14 del 27/05/2021, contenente gli estremi del verbale di pignoramento immobiliare in Sez. A, descritti secondo lo schema riportato alla Sez. B della nota in oggetto:

Unità negoziale n. 1 (Sez. B):

- immobile n. 1: E245 - GUARDIA LOMBARDI (AV), cat. fabbricati, f. 31 p. 1072 s. 1, natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani, indirizzo via Borgo, piano 1T;
- immobile n. 2: E245 - GUARDIA LOMBARDI (AV), cat. fabbricati, f. 31 p. 1072 s. 2, natura C2 - magazzini e locali di deposito, consistenza 80 mq, indirizzo via Borgo, piano S1;
- immobile n. 3: E245 - GUARDIA LOMBARDI (AV), cat. fabbricati, f. 31 p. 1257 s. 1, natura C2 - magazzini e locali di deposito, consistenza 305 mq, indirizzo Contrada Paschi, piano T;
- immobile n. 4: E245 - GUARDIA LOMBARDI (AV), cat. fabbricati, f. 31 p. 1266 s. 1, natura C2 - magazzini e locali di deposito, consistenza 18 mq, indirizzo Contrada Paschi, n. civico 2, piano T;

Quanto appena elencato viene contraddistinto, in Sez. C della trascrizione, A FAVORE della BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio (SO) e codice fiscale 00053810149, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà con quota 1/3, e CONTRO Soggetto n. 1 sig. _____ nato a _____ e codice fiscale _____, relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà con quota 1/3.

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421

7



- III. ESTRATTO DI RUOLO (*cf. doc. 1: estratto di ruolo*). A seguire, il creditore procedente ha depositato, all'unisono con quanto sopra descritto, l'Estratto di Ruolo, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Riscossioni, riferito alla ditta sig. _____ ove si evidenziano molteplici debiti residui, a partire dall'anno 2001 e sino all'anno 2018.
- IV. SENTENZA TRIBUNALE DI SONDRIO N. 309/2020 DEL 18.11.2020 (*cf. doc. 1: sentenza n. 309/2020 pubblicata il 18/11/2020 RG n. 112/2019 rep. n. 688/2020 del 18.11.2020*), con la quale il Tribunale di Sondrio, condanna il sig. _____ a pagare alla Banca Popolare di Sondrio la somma di € 6.441,83 oltre interessi e spese.

1.2 - ADEMPIMENTI E VERBALE DI SOPRALLUOGO

In adempimento al mandato conferito in data 6 maggio 2022 per la procedura esecutiva n. 54/2021, lo scrivente C.T.U. Arch Riccardo Perrone, dopo aver provveduto ad acquisire i fascicoli agli atti, ha così operato:

- in data 6 giugno 2022, lo scrivente si è recato presso il Comune di Guardia Lombardi allo scopo preliminare di ricerca ed identificazione dei beni oggetto dell'esecuzione;
- in data 10 giugno 2022, ha trasmesso telematicamente al Tribunale di Avellino, la scheda di verifica (*cf. doc. 0: invio telematico della scheda di verifica della doc. ipo-catastale e notarile del 14.06.2018*), relativa alla documentazione ipo-catastale ed alla completezza delle notificazioni (ex art. 498 c.p.c.) ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari (ex art. 599 c.p.c.);
- in data 7 luglio 2022, lo scrivente si è recato presso il l'Ufficio Tecnico Comunale di Guardia Lombardi allo scopo di supportare la ricerca ed identificazione dei titoli abilitativi relativi beni oggetto dell'esecuzione;
- in data 25 agosto 2022, il C.T.U. ha estratto per tramite della banca dati digitale "sister" dell'Agenzia delle Entrate, dove ha contratto copia della visura catastale, mappale e planimetrica dei bene riportati in Atto di Pignoramento Immobiliare, descritto al relativo catasto fabbricati di Guardia Lombardi al f. 31 p. 1072 s. 1, 2 - f. 31 p. 1257 s. 1 - f. 31 p. 1266 s. 1 (*cf. doc. 4, 5, - mappa, visure storiche, planimetrie catastali*);
- in data 26 agosto 2022, si è comunicato all'esecutato sig. _____, unitamente ai comproprietari _____, con raccomandate



A/R, della procedura in corso e della possibilità di evitare la vendita dei beni pignorati contattando il legale del creditore precedente e del creditore intervenuto, per cercare di raggiungere un accordo tale da consentire un'eventuale sospensione della procedura stessa; comunicando agli stessi che la data di inizio delle operazioni peritali era stata fissata per il giorno 30 agosto 2022, con appuntamento presso i beni pignorati (cfr. doc. 0: racc. A/R al debitore di inizio operazioni peritali del 26.08.22);

- in data 29 agosto 2022, per mezzo di Posta Elettronica Certificata (di seguito PEC), si è comunicato al creditore precedente, nelle figure dei legali avv.ti Carrara Maurizio e Stasino Arturo, la data di inizio delle operazioni peritali, stabilito per il giorno 30 agosto 2022, con appuntamento presso i beni pignorati (cfr. doc. 0: pec di inizio operazioni peritali del 29.08.22);

- in data 29 agosto 2022, al fine di verificare la situazione urbanistica e tributaria del bene pignorato, lo scrivente ha trasmesso al Comune di Guardia Lombardi la richiesta di accesso agli atti tecnici, economici ed urbanistici mezzo PEC (cfr. doc. 0: richiesta doc. urbanistica al Comune di Guardia Lombardi del 29/08/2022). La documentazione richiesta, consistente in attestati e fotocopie è stata ritirata *brevis manu* dallo scrivente in data 5 settembre 2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardia Lombardi (cfr. doc. 3: Concessione Edilizia n. 199 del 04.06.1986 e successiva variante).

Nella stessa data, lo scrivente ha inoltrato richiesta dei certificati di destinazione urbanistica presso il Comune di Guardia Lombardi relativi alle aree di sedime degli immobili oggetto di stima, siti nel Comune di Guardia Lombardi ed identificati al relativo Catasto Terreni al f. 31 p. 1265 (ex 70), p. 1073 (ex 71) e p. 1256 (ex 133). La documentazione richiesta è stata ritirata *brevis manu* dallo scrivente in data 20 settembre 2022 (cfr. doc. 3: certificato di destinazione urbanistica prot. n. 4144/R del 20.09.2022).

- in data 30 agosto 2022 alle ore 10:00, così come comunicato a tutti soggetti coinvolti (cfr. doc. 0: pec di inizio operazioni peritali del 29.08.22; racc. A/R al debitore di inizio operazioni peritali del 26.08.22), lo scrivente C.T.U. si è recato in Guardia Lombardi alla via Borgo, presso i beni oggetto di pignoramento, dapprima visitando gli immobili identificati al relativo Catasto Fabbricati al f. 31 p. 1072 s. 1-2, e successivamente proseguendo con il rilievo metrico, materico e fotografico degli immobili identificati al f. 31 p. 1257 s. 1 e f. 31 p. 1266 s. 1, alla presenza del sig. _____ (esecutato), il quale ha sempre autorizzato l'accesso presso i beni oggetto di stima. Preliminarmente

+60₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE



il C.T.U. ha invitato il suddetto a valutare l'ipotesi di bonario componimento della vertenza, contattando il legale del creditore precedente, il quale si è riservato nel merito di quanto esposto. Alle ore 12:00 si sono concluse le operazioni peritali presso i beni oggetto di studio (cfr. doc. 0: verbale di sopralluogo del 30/08/2022);

- in data 2 settembre 2022, lo scrivente inoltra formale richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Avellino (cfr. doc. 0: Verbalizzazione delle richieste all'archivio notarile del 02.09.2022), pel tramite di bolletta n. 880/2022 Atto _____ del 17.07.2022 rep. 52092 racc. 18652 trascritto in Avellino il 22.08.2011 ai n.ri 15049/12230 (cfr. doc. 2: Atto di compravendita Notaio _____ del 17.07.2022). L'atto è stato ritirato il successivo 7 settembre 2022;

- in data 21 settembre 2022, lo scrivente ha acquisito presso i locali uffici della Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate di Avellino, la nota di trascrizione della successione del sig. _____ ai n.ri 11911/10475 e successiva integrazione del 07.12.1995 ai n.ri 17475/15062 (cfr. doc. 2: Note di trascrizione successione _____ del 27.09.1986 ai n.ri 11911/10475 e successiva integrazione del 07.12.1995 ai n.ri 17475/15062);

- in data 23 settembre 2022, il C.T.U. ha consegnato *brevi manu* una copia formato digitale ed una copia cartacea di ogni parte della presente perizia unitamente agli annessi allegati tutti, alla parte esecutata sig. _____ (cfr. doc. 16 - verbale di consegna perizia CTU agli esecutati);

1.3 - GENERALITA' DEI BENI IN ATTO DI PIGNORAMENTO

Come riportato nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo processuale, i beni da stimare giacché pignorati al sig. _____, consistono in n. 4 unità immobiliari ubicate tutte nel Comune di Guardia Lombardi (AV), descritte come di seguito riportato (cfr. doc. 1: atto di pignoramento):

- Fg. 31, particella 1072 sub 1, A/2 via Borgo snc;
- Fg. 31, particella 1072 sub 2, C/2 via Borgo snc;
- Fg. 31, particella 1257 sub 1, C/2 Contrada Paschi snc;
- Fg. 31, particella 1266 sub 1, C/2 Contrada Paschi snc;

1.4 - GENERALITA' DEI BENI IN CERTIFICAZIONE NOTARILE

Nella certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. (cfr. doc. 1: certificato notarile ex art. 567 cpc a firma notaio Lodovico Mustilli) datata 12.07.2021 a firma del dott. Lodovico Mustilli, Notaio

+60₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE



iscritto nei ruoli dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con studio a Napoli alla via Diaz n. 8 (NA), l'identificazione dei cespiti è così descritta:

- 1) Quota pari ad 1/3 (un terzo) dell'appartamento in Guardia Lombardi (AV) riportato in Catasto al foglio 31, particella 1072, sub. 1, via Borgo, piano 1T, categoria A/2, vani 6,5;
- 2) Quota pari ad 1/3 (un terzo) del locale deposito in Guardia Lombardi (AV) riportato in Catasto al foglio 31, particella 1072, sub. 2, via Borgo, piano S1, categoria C/2, mq 80;
- 3) Quota pari ad 1/3 (un terzo) del locale deposito in Guardia Lombardi (AV) riportato in Catasto al foglio 31, particella 1257, sub. 1, Contrada Paschi, piano T, categoria C/2, mq 305;
- 4) Quota pari ad 1/3 (un terzo) del locale deposito in Guardia Lombardi (AV) riportato in Catasto al foglio 31, particella 1266, sub. 1, Contrada Paschi n. 2, piano T, categoria C/2, mq 18.

1.5 - GENERALITA' DEI BENI IN ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili caduti in esecuzione sono stati edificati dalla famiglia _____ nel corso degli anni, pertanto non esiste alcun atto di compravendita che ne ha definito l'acquisto od altro negozio giuridico.

Di contro i terreni che ospitano gli edifici oggetto di stima, sono giunti in possesso dell'esecutato sig. _____, per tramite di successione legittima del sig. _____ (nato a _____ ed ivi deceduto il _____).

Nello specifico, gli immobili oggi identificati al relativo Catasto Fabbricati al foglio 31 particelle 1072/1, 2, 1257/1 e 1266/1, furono costruiti sulle porzioni di terreno identificate al Catasto Terreni al foglio 31 particelle 70, 71 e 133. Tali beni, descritto nella Certificazione Notarile allegata al fascicolo processuale (cfr. doc. 1: *certificato notarile ex art. 567 cpc a firma notaio Lodovico Mustilli*), sono pervenuti al sig. _____, giusta successione del sig. _____ (padre dell'esecutato), come emerge anche dalla nota di trascrizione del 27.09.1986 ai n.ri 11911/10475, al punto n. 1 dell' "Attivo della Successione" (cfr. doc. 2: *Note di trascrizione successione _____ del 27.09.1986 ai n.ri 11911/10475 e successiva integrazione del 07.12.1995 ai n.ri 17475/15062*).

1.6 - INDAGINI CATASTALI

In data 25 agosto 2022, lo scrivente ha estratto copia della mappa catastale, delle visure e delle planimetrie catastali descrittive di ognuno dei beni in oggetto.

+60₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421

11



Dalla loro analisi è emerso quanto segue.

1.6.1 - Mappa Catastale foglio 31 (cfr. doc. 4-5: foglio 31 - mappa catastale)

La mappa catastale del foglio 31 rappresenta tutti i beni caduti in esecuzione e dalla loro analisi è emerso quanto segue:

- Particella 1072 sub.ni 1, 2: il perimetro del fabbricato che ospita le n. 2 u.i. distinte alle particelle 1072 sub.ni 1 e 2, collimano con quanto assentito con l'“Autorizzazione per i lavori di ricostruzione - riparazione” depositati presso il Comune di Guardia Lombardi al n. 199/bis ai sensi della L. 19/1981 (cfr. doc. 3: Concessione Edilizia n. 199 del 04.06.1986 e successiva variante). Di contro, a valle dei rilievi metrici operati dal sottoscritto (cfr. doc. 4: f. 31 p. 1072/1 rilievo metrico), la sagoma del fabbricato è risultata mutata *sine titulo* nel corso degli anni, e pertanto risulta NON collimare alla sagoma del fabbricato riportata in mappa;
- Particella 1266 sub 1: il perimetro del fabbricato risulta collimare alla planimetria catastale, di contro non vi è alcun Titolo Abilitativo depositato presso il locale Ufficio Tecnico Comunale (UTC), in quanto il manufatto è stato edificato ante primo settembre 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967), così come riportato nell'atto di compravendita intercorso tra la sig.ra _____ e la sig.ra _____ a firma del Notaio _____ rep. 52092 racc. 18652 trascritto in Avellino il 22.08.2011 ai n.ri 15049/12230 (cfr. doc. 2: Atto di compravendita Notaio _____ del 17.07.2022), con il quale la prima alienava alla seconda taluni beni tra i quali quelli caduti nella presente esecuzione, oggi in comproprietà con l'esecutato;
- Particella 1257 sub 1: il perimetro del fabbricato risulta collimare alla planimetria catastale, di contro non vi è alcun Titolo Abilitativo depositato presso il locale Ufficio Tecnico Comunale (UTC), in quanto il manufatto è stato edificato ante primo settembre 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967), così come riportato nell'atto di compravendita intercorso tra la sig.ra _____ e la sig.ra _____ a firma del Notaio _____ del 17.07.2022 rep. 52092 racc. 18652 trascritto in Avellino il 22.08.2011 ai n.ri 15049/12230 (cfr. doc. 2: Atto di compravendita Notaio _____ del 17.07.2022), con il quale la prima alienava alcuni taluni

+60₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421

12



beni tra i quali quelli caduti nella presente esecuzione.

1.6.2 - Appartamento f. 31 p. 1072 s. 1 (cfr. doc. 4: lotto n. 1 - visura catastale + planimetrie)

La visura storica dell'abitazione di tipo civile ubicata al piano terra e primo del fabbricato di via Borgo in Guardia Lombardi (AV), censita al relativo catasto fabbricati al foglio 31 p.la 1072 sub 1, cat. A/2, classe U, cons. 6,5 vani, superficie catasta totale 191 mq, totale escluse aree scoperte 186 mq, rendita € 436,41, intestato al sig. _____ (_____) con diritto di proprietà per 1/3 ed alla sig.ra _____ (_____) con diritto di proprietà per 2/3, è coerente in ogni sua parte e non presenta errori formali, sostanziali o mancanze.

L'analisi della planimetria catastale, messa a sistema con il rilievo metrico operato dallo scrivente ha fatto emergere una rappresentazione incompleta, perché non riporta la presenza di un intero vano destinato a bagno, realizzato in aderenza all'unica camera da letto presente al piano terra. Tale disallineamento è emerso anche dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati al Titolo Abilitativo quale "Autorizzazione per i lavori di ricostruzione - riparazione" depositati presso il Comune di Guardia Lombardi al n. 199/bis del 04.06.1986 e successiva variante del 10.07.1996 ai sensi della L. 19/1981 (cfr. doc. 3: Concessione Edilizia n. 199 del 04.06.1986 e successiva variante). Difatti la incoerenza, costituita da un corpo di fabbrica aggiuntivo rispetto al volume del costruito assentito è, sino a prova contraria, qualificabile come abuso edilizio. Inoltre sempre confrontando la planimetria catastale con il Titolo assentito, è emerso la totale assenza di specifiche relative al primo piano, il quale è presente nella planimetria catastale, ma totalmente assente tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia.

1.6.3 - Locale deposito f. 31 p. 1072 s. 2 (cfr. doc. 4: lotto n. 1 - visura catastale + planimetrie)

La visura catastale del locale deposito, ubicato al piano primo seminterrato del fabbricato sito in via Borgo a Guardia Lombardi (AV), censito al relativo catasto fabbricati al foglio 31 p.la 1072 sub 2, cat. C/2, classe U, cons. 80 mq, superficie catasta totale 101 mq, rendita € 119,42, intestato al sig. _____ (_____) con diritto di proprietà per 1/3 ed alla sig.ra _____ (_____) con diritto di proprietà per 2/3, è coerente in ogni sua parte e non presenta errori formali, sostanziali o mancanze.



L'analisi della planimetria catastale, messa a sistema con il rilievo metrico operato dallo scrivente è sostanzialmente corretta.

Di contro, la comparazione tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici assentiti al Titolo Abilitativo quale "Autorizzazione per i lavori di ricostruzione - riparazione" depositati presso il Comune di Guardia Lombardi al n. 199/bis del 04.06.1986 e successiva variante del 10.07.1996 ai sensi della L. 19/1981 (cfr. doc. 3: Concessione Edilizia n. 199 del 04.06.1986 e successiva variante), presenta numerose incongruenze, difatti nella realtà l'immobile presenta n. 1 bagno ed un vano deposito non riportato in Titolo, come anche per una parete divisoria, ed inoltre la destinazione d'uso catastale non collima con quanto assentito in Concessione Edilizia.

1.6.4 - Locale deposito f. 31 p. 1266 s. 1 (cfr. doc. 4: lotto n. 1 - visura catastale + planimetrie)

La visura catastale del locale deposito, ubicato al piano terra di C.da Paschi n. 2 a Guardia Lombardi (AV), censito al relativo catasto fabbricati al foglio 31 p.lla 1266 sub 1, cat. C/2, classe U, cons. 18 mq, superficie catasta totale 23 mq, rendita € 26,96, intestato al sig. _____ (_____) con diritto di proprietà per 1/3 ed alla sig.ra _____ (_____) con diritto di proprietà per 2/3, è coerente in ogni sua parte e non presenta errori formali, sostanziali o mancanze.

L'analisi della planimetria catastale, messa a sistema con il rilievo metrico operato dallo scrivente è sostanzialmente corretta.

1.6.5 - Locale deposito f. 31 p. 1257 s. 1 (cfr. doc. 5: lotto n. 2 - visura catastale + planimetrie)

La visura catastale del locale deposito, ubicato al piano terra di C.da Paschi a Guardia Lombardi (AV), censito al relativo catasto fabbricati al foglio 31 p.lla 1257 sub 1, cat. C/2, classe U, cons. 305 mq, superficie catasta totale 366 mq, rendita € 456,81, intestato al sig. _____ (_____) con diritto di proprietà per 1/3 ed alla sig.ra _____ (_____) con diritto di proprietà per 2/3, è coerente in ogni sua parte e non presenta errori formali, sostanziali o mancanze.

L'analisi della planimetria catastale, messa a sistema con il rilievo metrico operato dallo scrivente risulta sostanzialmente corretta.

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421

14



SECONDA PARTE - LOTTI DI VENDITA

2.1 - Definizione dei lotti di vendita

Sulla scorta di quanto emerso dalle indagini catastali ed ipo-catastali, a completamento di quanto descritto nell'Atto di Pignoramento, lo scrivente, nel rispetto delle caratteristiche patrimoniali, della loro ubicazione, destinazione d'uso e d'utilizzo, coerentemente con la loro evoluzione dei decenni, sceglie di organizzare in n. 2 Lotto di Vendita l'intero patrimonio caduto in esecuzione:

LOTTO N. 1

- Abitazione di tipo civile in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1072 sub 1, Via Borgo snc, piano T-1, categoria A/2, classe U, vani 6,5, superficie catastale totale mq 191, escluse aree scoperte mq. 186, rendita catastale euro 436,41;
- Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1072 sub 2, Via Borgo snc, piano S1, categoria C/2, classe U, mq 80, superficie catastale totale mq 101, rendita catastale euro 119,82;
- Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1266 sub 1, Contrada Paschi n. 2, piano T, categoria C/2, classe U, mq 18, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale euro 26,96.

LOTTO N. 2

- Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1257 sub 1, Contrada Paschi snc, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza 305 mq, superficie catastale totale mq 366, rendita catastale euro 456,81.



TERZA PARTE - CRITERI DI STIMA

Premessa

Per scegliere in maniera consapevole il più indicato criterio di stima da adottare per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, alla luce del parco immobiliare da analizzare, eterogeneo per natura, epoca e consistenza, sebbene omogeneo per ubicazione, si è partiti dall'analisi del mercato immobiliare locale messa a sistema con le caratteristiche endogene dei beni.

Non potendo beneficiare di atti di compravendita pertinenti e calzanti per consistenza ed ubicazione, scambiato nell'ultimo biennio, tale da essere ritenuto idoneo alla comparazione con quanto in oggetto, lo scrivente ha basato la presente stima su indagini di mercato e sulla propria esperienza nel settore della consulenza immobiliare condotta negli ultimi due lustri. Pertanto ha cucito su ognuno dei beni, il sistema di valutazione più congruo a fotografare le specifiche delle singole unità immobiliari, variando a seconda delle circostanze anche approccio metodologico allo scopo di onorare l'incarico ricevuto. Difatti, ad esempio, al metodo di stima sintetico basato sui valori OMI messi a sistema con le specifiche del bene, si è abbinato un sistema di *bonus* e *malus* tali da meglio modellare il valore sul reale bene oggetto di stima.

3.1 - CRITERIO DI STIMA

Sulla scorta di quanto detto, il metodo sintetico comparativo NON può essere adottato come criterio di stima in maniera piena e completa; condizione questa che ha spinto lo scrivente ad osservare il mercato da un'altra prospettiva, ovvero quella dell'invenduto: in mancanza di atti di compravendita recenti e riferiti a beni omogenei a quanto in oggetto, unitamente alla carenza di immobili simili in vendita sul territorio comunale, si sceglie di servirsi dell'esperienza delle agenzie immobiliari operanti in zona.

Si è quindi partiti da un "sistema di interviste" presso le locali agenzie immobiliari operanti in zona, le quali attraverso la loro conoscenza del mercato, hanno fornito specifici parametri di valutazione. Quanto genericamente desunto dalle indagini sul territorio, è poi stato messo a sistema dapprima, con i VALORI OMI estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al secondo semestre del 2018 a seconda dell'area di ubicazione dei beni (*cf. doc.*



7: Valori OMI - residenziale e produttiva), e successivamente comparata con le caratteristiche endogene¹ ed esogene² dei beni in oggetto, allo scopo di far meglio aderire l'acquisita valutazione generica alle specifiche del preciso immobile, attraverso dei coefficienti di rivalutazione o di svalutazione (espressi in percentuale).

In riferimento alla quantificazione delle superfici commerciali, si sceglie di utilizzare i principi esposti nell'ALLEGATO II³ al "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

3.2 - VALORI ECONOMICI UNITARI

Premesso che il patrimonio da stimare è costituito da n. 1 immobile residenziale autonomo (di fatto su più livelli) e n. 3 locali deposito, tutti ubicati in zona extraurbana rurale quale *Taverna di Guardia*, compresa nel Comune di Guardia Lombardi (AV), dal sistema di interviste *de visu* condotto è emerso che immobili residenziali con pertinenze, come quelli in oggetto, sono divenuti con il tempo una rarità per la zona ove essi ricadono.

Tuttavia, allargando il campione, è emerso che oggi il mercato valuta mediamente un immobile residenziale in area extraurbana rurale tra i 400 ÷ 500 €/mq, considerando una taglia media di 100/150 mq di superficie ed uno stato di conservazione riferito a quello più frequente di zona, che mediamente è trascurato e raramente mantenuto. Le pertinenze legate agli spazi principali, quali corti o giardini, sono invece valutate mediamente la il 50% del valore unitario utilizzato per stimare gli spazi residenziali principali.

In merito ai locali deposito, una vera rarità nella zona specie se qualificabili quali pertinenza agricoli, spesso sono valutati a corpo anche in virtù dell'utilità riconosciuta dall'eventuale compratore, ma in linea generale essi sono valutati tra i 150 ÷ 200 €/mq, in considerazione della taglia (metratura), dell'ubicazione e della fruibilità degli stessi.

Di concerto a quanto premesso, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valori OMI),

¹ fattori endogeni quali l'ubicazione, la consistenza dei locali, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle rifiniture, i servizi, le dipendenze, lo stato generale di manutenzione e di conservazione degli immobili, nonché la conformità dell'immobile alle leggi urbanistico-edilizie (concessione edilizia, abitabilità etc.);

² fattori esogeni quali le dimensioni del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, l'efficienza dei servizi pubblici di trasporto, dei servizi primari di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognature, la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per la residenza, per l'esercizio di professioni, arti, commercio ecc., nonché le caratteristiche del mercato immobiliare.

³ Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.



contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, interrogati al secondo semestre dell'anno 2021 (cfr. doc. 7: *Quotazione OMI residenziale e produttiva*), relativi agli immobili in oggetto, è emerso quanto segue:

COMUNE DI GUARDIA LOMBARDI - Zona R1 (rif. u.i f. 31 p. 1072)

Abitazioni civili, Stato normale - 375 €/mq (OMI MIN) ed i 435 €/mq (OMI MAX); Box auto, Stato normale - 270 €/mq (OMI MIN) ed i 395 €/mq (OMI MAX);

COMUNE DI GUARDIA LOMBARDI - Zona R1 (rif. u.i f. 31 p. 1266)

Magazzino, Stato normale - 260 €/mq (OMI MIN) ed i 315 €/mq (OMI MAX);

COMUNE DI GUARDIA LOMBARDI - Zona R1 (rif. u.i f. 31 p. 1257)

Capannoni tipici, Stato normale - 180 €/mq (OMI MIN) ed i 220 €/mq (OMI MAX);



QUARTA PARTE - STIMA IMMOBILIARE

4.1 - STIMA LOTTO N. 1 - FOGLIO 31 P.LLA 1072 SUB 1, 2 + P.LLA 1266 SUB 1

Abitazione di tipo civile in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1072 sub 1, Via Borgo snc, piano T-1, categoria A/2, classe U, vani 6,5, superficie catastale totale mq 191, escluse aree scoperte mq. 186, rendita catastale euro 436,41; Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1072 sub 2, Via Borgo snc, piano S1, categoria C/2, classe U, mq 80, superficie catastale totale mq 101, rendita catastale euro 119,82; Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1266 sub 1, Contrada Paschi n. 2, piano T, categoria C/2, classe U, mq 18, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale euro 26,96.

4.1.1 - Atti di provenienza

Gli immobili relativi al lotto n. 1, contigui e tutti ubicati nell'area extraurbana rurale del Comune di Guardia Lombardi, tra via Borgo e c.da Paschi, sono propri del sig. _____ in virtù del possesso delle aree di sedime (ex particelle 70, 71 e 133) pervenute all'esecutato per mezzo di successione legittima del sig. _____ (nato a _____ ed ivi deceduto il _____), come emerge anche dalla nota di trascrizione del 27.09.1986 ai n.ri 11911/10475, al punto n. 1 dell' "Attivo della Successione" (cfr. doc. 2: Note di trascrizione successione _____ del 27.09.1986 ai n.ri 11911/10475).

4.1.2 - Identificazione catastale - visure del C.T.U.

Il bene oggetto di stima è così individuato (doc. 4: f. 31 p. 1072/1,2 - f. 31 p. 1266/1 mappa + visura st. + plan. catastale):

COMUNE DI GUARDIA LOMBARDI (codice E245) - Provincia di Avellino
Dal 17.07.2011 bene intestato a _____ (_____) con diritto di proprietà per 1/3 e _____ (_____) con diritto di proprietà per 2/3.
FOGLIO 31 P.LLA 1072 SUB 1 - Via Borgo snc, piano T-1, categoria A/2, classe U, vani 6,5, superficie catastale totale mq 191, escluse aree scoperte mq. 186, rendita catastale euro 436,41;
FOGLIO 31 P.LLA 1072 SUB 2 - Via Borgo snc, piano S1, categoria C/2, classe U, mq 80, superficie catastale totale mq 101, rendita catastale euro 119,82;
FOGLIO 31 P.LLA 1266 SUB 1 - Contrada Paschi n. 2, piano T, categoria C/2, classe U, mq 18, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale euro 26,96;

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE



4.1.3 - Caratteristiche della zona

I beni oggetto del presente lotto n. 1 ricadono nell'area extraurbana rurale del Comune di Guardia Lombardi (AV). Questo comune è situato ad un'altitudine di 998 metri s.l.m., ha una superficie di oltre 55 km² e conta una popolazione di circa 1600 abitanti. Il territorio comunale, disposto in area montana, a "guardia" della sottoposta Irpinia, presenta una vocazione agricola e rurale.

L'ambito territoriale ove sono ubicati i beni in oggetto è di tipo rurale ed è sostanzialmente raggiungibile con mezzi privati, tuttavia non è molto distante dal centro cittadino ed è servito da mezzi pubblici, anche se non nelle strette vicinanze.

4.1.4 - Ubicazione e confini

Il fabbricato a vocazione residenziale (f. 31 p. 1072/1) e sue pertinenze dirette (f. 31 p. 1072/2) ed indirette (f. 31 p. 1266/1), è servito da una strada secondaria che connette C.da Paschi alla principale via Borgo, ed è circondato da aree rurali sempre di proprietà dell'esecutato quali le p.lle 1265 e 1073 (cfr. doc. 4-5: mappa catastale).

Si sottolinea che gli immobili affacciano longitudinalmente verso sud, oltre che ad est, le quali sono completamente aperte e libere da ostacoli, condizione questa che rende tali affacci di indubbia qualità panoramica, ed è confinante con la strada di collegamento a nord, e con altre proprietà ad ovest.

4.1.5 - Stato di possesso

Si è potuto accertare, nel corso del primo sopralluogo *de visu* effettuato in data 30 agosto 2022, che il bene oggetto di stima è detenuto dal sig. _____, ma che lo stesso ha dichiarato allo scrivente che non occupa l'immobile direttamente.

4.1.6 - Descrizione dello stato di fatto

A. Edificio residenziale con pertinenza F. 31 P. 1072 S. 1, 2 - L'edificio da terra a cielo con corte esterna e pertinenze che ospita i n. 2 subalterni in oggetto, ubicato in Guardia Lombardi (AV) alla via Borgo (più precisamente a C.da Paschi), è nato dalla ricostruzione post sisma del 1980, a partire dal 1986, è ordinato su n. 3 livelli fuori terra di cui uno solo parzialmente (sub. 2) ed è completato da un'area a verde pertinenziale al complesso, la quale lo circonda su ogni lato.

Sotto l'aspetto compositivo, l'accesso all'appartamento (sub 1) è anticipato da un'area pertinenziale



esterna, in parte completata da una tettoia (non assentita) unitamente ad un primo spazio destinato a portico. Questo primo accesso connette l'esterno al piano nobile (sub. 1), ove si contano n. 3 ambienti quali il salone, provvisto di balcone, un'ampia cucina, una camera da letto con balcone e bagno esclusivo (quest'ultimo non assentito), ed il vano scala che connette il piano terra sia con il sottoposto locale deposito (sub 2) che con il piano sottotetto. Quest'ultimo, nativo quale vano tecnico sottotetto nei vari Titoli abilitativi, oggi è a tutti gli effetti parte dell'abitazione ed è utilizzato quale zona notte, ove è possibile contare n. 3 camere da letto ed un bagno comune, oltre ad un terrazzino scoperto.

Il piano seminterrato (sub 2), destinato a pertinenza dell'abitazione, è accessibile sia dall'interno (attraverso il comune vano scala) che dall'esterno, ove sul retro del fabbricato per tramite della corte esclusiva, sono presente n. 2 varchi d'ingresso di cui uno carrabile. Questo spazio è formato da n. 2 ambienti spaziosi e da n. 3 stanze più ridotte, tutte connesse tra di loro, unitamente ad un ulteriore piccolo ripostiglio ed n.1 bagno.

Sotto l'aspetto strutturale, l'edificio è sostanzialmente costituito da una struttura portante in cemento armato a "telaio trave-pilastro", completata da solai in *laterocemento* e copertura a *falde*. L'edificio è rifinito da superfici intonacate. Nel complesso l'estetica del fabbricato risulta decorosa e ben inserita nel contesto rurale.

Sotto l'aspetto impiantistico, l'edificio presenta gli impianti necessari a classificarla quale "civile abitazione", difatti è connessa alla rete elettrica nazionale ed è pertanto dotata di impianto elettrico funzionante, alla rete idrica pubblica ed è provvista di impianto idrico funzionante ed è infine dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da camino a biomassa, completato di corpi radianti "*ad elementi*" in ghisa e coadiuvato da un boiler elettrico delegato alla produzione di acqua calda sanitaria.

Le finiture interne sono di buona manifattura, i pavimenti sono in gres porcellanato e gli intonaci sono coerenti e completamente tinteggiati. I rivestimenti e più in generale le sale da bagno sono rifinite e complete, descritte da rivestimenti e sanitari funzionali ed integri. Le aree finestrate sono presenti in ogni ambiente e sono costituite da telaio in alluminio con "vetro-camera". (cfr. doc. 4: f. 31 p. 1072/1 - rilievo fotografico).

Sotto l'aspetto metrico, le due unità immobiliari si sviluppano secondo lo schema seguente:

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE



- FOGLIO 31 P. 1072 SUB 1 - Sup. lorda 202,48 mq escluse aree esterne - Sup. utile interna 156,00 mq - superfici esterne 23,20:

Piano terra (altezza 2,80m): portico coperto (7,05 mq), Ingresso/salone (24,45 mq) con balcone (8,45 mq), cucina (25,47 mq), camera da letto (15,65 mq) con bagno (7,05 mq), (cfr. doc. 4: f. 31 p. 1072/1 tav. 3 rilievo metrico);

Piano sottotetto (altezza media 2,30m): disimpegno/corridoio (11,65 mq), camera da letto (14,75 mq) con terrazzino (8,40 mq), camera da letto (16,60 mq), camera da letto (15,65 mq), bagno (8,40 mq), (cfr. doc. 4: f. 31 p. 1072/1 tav. 4 rilievo metrico);

- FOGLIO 31 P. 1072 SUB 2 - Sup. lorda 101,36 mq escluse aree esterne - Sup. utile interna 80,60 mq:

Piano primo seminterrato (altezza 3,30m): deposito/ingresso (25,20 mq), deposito (14,00 mq), deposito (6,80 mq), deposito (19,10 mq) con ripostiglio (3,65 mq) e bagno (2,70 mq), cucina (10,80 mq), (cfr. doc. 4: f. 31 p. 1072/2 tav. 5 rilievo metrico);

B. Locale deposito F. 31 P. 1266 S. 1 - Il locale deposito, per sua giacitura assimilabile a pertinenza indiretta del fabbricato di cui al f. 31 p. 1072, è costituito da una struttura "rustica", ossia edificato con muratura in cemento armato e sormontata da solaio in laterocemento, senza alcuna finitura di sorta. Tale struttura è ubicata, in posizione ipogea rispetto al piano di quota del piano seminterrato del fabbricato di cui finge da pertinenza "di fatto". Tale giacitura, rende la copertura del presente manufatto, una naturale continuazione della corte esterna privata che appunto si frappone tra l'edificio principale (p. 1072/1, 2) con quanto in narrazione.

Sotto l'aspetto compositivo, questo manufatto, interrato per tre lati, è composto da un primo spazio aperto ma coperto (portico) e n. 2 stanze di ridotte dimensioni.

Sotto l'aspetto strutturale, come anticipato, il manufatto è completamente stato realizzato in c.a. e non presenta alcuna finitura, pertanto intonaci, pavimenti impianti sono totalmente assenti.

In riferimento a questo manufatto, si precisa che:

- 1) L'intero manufatto è oggi adibito a ricovero per l'allevamento di animali da cortile, quali conigli e galline;
- 2) Appena di fronte il portico, lo scrivente ha rinvenuto altro manufatto leggero (composto da



struttura in legno, completato da lamiera ondulata facente funzione di pareti e copertura), ove è stipato il foraggio per suddetti animali;

3) Il manufatto al punto 2 appena descritto, non è assentito e non trova riscontro in alcun documento in possesso dello scrivente.

Sotto l'aspetto metrico, le due unità immobiliari si sviluppano secondo lo schema seguente (cfr. doc. 4: f. 31 p. 1266/1 rilievo metrico):

- Sup. lorda interna 37,70 mq - Sup. utile interna 31,45 mq - H 3,00 m:

Portico (14,80 mq), deposito (6,95 mq), deposito (9,15 mq) (cfr. doc. 4: f. 31 p. 1266/1 tav. 6 rilievo metrico);

4.1.7 - Aspetti urbanistici

Sotto l'aspetto urbanistico, secondo quanto riportato in atto di compravendita per Notar _____ del 17.07.2022 rep. 52092 racc. 18652 trascritto in Avellino il 22.08.2011 ai n.ri 15049/12230 (cfr. doc. 2: Atto di compravendita Notaio _____ del 17.07.2022), il fabbricato a vocazione residenziale, identificato al F. 31 P. 1072 S. 1, 2, è stato edificato in forza ad "Autorizzazione per i lavori di ricostruzione - riparazione" depositata presso il Comune di Guardia Lombardi al n. 199 del 04.06.1986 (prot. 2825 e n. 101 del Reg. Costruzioni), e successiva variante n. 199/bis del 10.06.1996 (prot. 3044 e n. 101 del Reg. Costruzioni) ai sensi della L. 19/1981 (cfr. doc. 3: Concessione Edilizia n. 199 del 04.06.1986 e successiva variante).

Difatti, a fronte dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Guardia Lombardi, lo scrivente ha acquisito copia dei Titoli, completi degli elaborati grafici dello stato di progetto, necessari a valutare lo stato di fatto in relazione a quanto assentito. In tal senso si registra l'assenza degli elaborati dello stato finale e non è mai stata chiesta l'agibilità dell'opera a valle dell'edificazione.

Secondo il PUC adottato con decreto del Presidente della Provincia di Avellino al prot. n. 55909 del 04.10.2012 e pubblicato sul BURC Campania n. 67 del 22.10.2012, si è CERTIFICATO: "Che le aree ricedenti nel foglio di mappa n. 31 p/le n.ri 70-71 e 133, sono state frazionate ed hanno generato le seguenti particelle: 1265 ex 70, 1073 ex 71 e 1256 ex 133 side nel territorio del Comune di Guardia Lombardi, secondo il P.U.C. (...) ricadono in zona ET (Agricola di Tutela Ambientale)".

Pertanto le aree che ospitano i manufatti in oggetto, risultano comprese in un'area vincolata.



4.1.8 - Difformità urbanistiche e catastali

A. In merito alla conformità urbanistica del bene, a fronte di quanto contenuto nei titoli abilitativi e loro varianti, messo a sistema con i rilievi metrici e materici effettuati e valutata la loro aderenza allo stato di fatto, il sottoscritto CTU evidenzia che vi sono numerosissime difformità, pertanto si ritiene necessario un adeguato schema che descriva ognuna di esse.

In relazione all'appartamento identificato al f. 31 p. 1072 sub 1 è emerso quanto segue:

1. Al piano terra, oggi è presente un'ampia cucina dotata di n. 2 finestre, di contro il progetto in variante del 1996 presentava nello stesso spazio, n. 2 camere di cui una destinata alla cucina e l'altra destinata a camera da letto ed inoltre, frapposte a questi due spazi, era previsto un bagno ed un disimpegno di collegamento. Lo scrivente non è riuscito a datare questo abuso, pertanto è possibile sia che non fu mai realizzato come da progetto oppure che nel corso degli anni è stata dismessa tale configurazione a favore di quella attuale;
2. Al piano terra (alla luce della mancata realizzazione o dismissione del bagno più camera da letto a favore del vano cucina più ampio), è stato realizzato un bagno esterno al volume del fabbricato, a servizio dell'unica camera da letto presente all'oggi. Tale superfetazione è certamente da annoverare tra gli abusi più rilevanti riscontrati. Nello specifico, tale vano è completamente esterno al corpo di fabbrica, ha una struttura propria, e si trova ad una quota di circa 3,50 metri di altezza dal sottostante terreno. L'involucro di tale artefatto è costituito da pannelli coibenti protetti da fodera metallica, cd. "*pannelli sandwich*", inoltre è presente una piccola finestra a servizio del novellato bagno. Lo scrivente ritiene che tale superfetazione è stata realizzata tra l'ottobre del 2004 e l'ottobre del 2014, in virtù di quanto attinto dalle foto satellitari civili (cfr. doc. 4: f. 31 p. 1072/1-2 tav. 2 *evoluzione satellitare*);
3. L'intero piano sottotetto, nativamente destinato a vano tecnico o di servizi, all'oggi è adibito e rifinito quale civile abitazione, difatti sono presenti tutti i necessari impianti (elettrico, termico, idrico con adduzione e scarico), è presente n. 1 bagno ed il resto dello spazio è suddiviso in n. 3 camere da letto oltre gli spazi di collegamento. Le altezze dei vani, al netto degli spazi in prossimità del cordolo di gronda, sono ideone ad ospitare le attività di natura residenziale, difatti l'intero piano è oggi utilizzato quale "piano notte". Lo scrivente ritiene che tale abuso è stato operato durante la fase di realizzazione del fabbricato, in quanto il vano



scala contiene un'ulteriore rampa di scale che collega il piano terra al presente piano sotto strada (a differenza di quanto assentito con progetto di ricostruzione n. 199/bis del 1996), ed inoltre anche le altezze del solaio di copertura "a falde" non collima con quantodescritto negli elaborati grafici di progetto. La commistione tra tutti questi fattori, spinge lo scrivente ha definire il piano sottotetto, completamente abusivo.

4. All'esterno del costruito, lungo l'intera facciata principale del fabbricato ove è disposto l'ingresso principale al piano terra (piano nobile), è stata realizzata un importante tettoia, sorretta da struttura mista metallica lignea, rifinita con tegole, estesa circa 72 mq, la quale copre largamente la corte d'ingresso al fabbricato. Unitamente all'appena citata tettoia "principale", lo scrivente ha contato un'altra struttura simile, dalle dimensioni molto più modeste (circa 6 mq), realizzata a confine con la contigua strada c.da Paschi. Lo scrivente ritiene che tale superfetazione è stata realizzata tra l'ottobre del 2004 e l'ottobre del 2014, in virtù di quanto attinto dalle foto satellitari civili (*cf. doc. 4: f. 31 p. 1072/1-2 tav. 2 evoluzione satellitare*);
5. In riferimento alle bucaure vetrate, si conta una maggiore apertura della superficie finestrata del portico al piano terra (ingresso abitazione). inoltre al piano terra, laddove in progetto la camera da letto principale prevedeva una porta-finestra a servizio del balcone, all'atto pratico è stata realizzata una finestra, decentrando quest'ultima rispetto al balcone.

In relazione al locale deposito identificato al f. 31 p. 1072 sub 2 è emerso quanto segue:

6. Al piano seminterrato, lo scrivente ha riscontrato la diversa geometria dell'ultima rampa di scale.
7. Al piano seminterrato, lo stato dei luoghi odierno presenta una divisione degli spazi diversa rispetto a quanto depositato col Titolo del 1996.
8. A differenza di quanto assentito, il piano seminterrato non è destinato esclusivamente a deposito/autorimessa, difatti oggi è presente al suo interno anche un locale bagno ed un vano cucina. Inoltre gli spazi e pertanto le funzioni sono tutte comunicanti, a differenza di quanto contenuto negli elaborati grafici del Titolo;
9. Analizzando i grafici di progetto è inoltre emerso che il prospetto d'accesso presentava n. 2 varchi carrabili (uno a servizio dell'autorimessa e l'altro a servizio del locale adibito a

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE



pertinenza agricola. Di contro all'oggi il varco a servizio dell'autorimessa è declassabile a varco pedonale d'accesso;

10. Infine sono state contate n. 2 superfetazione realizzate all'esterno del prospetto d'ingresso al piano seminterrato, entrambe di modesta consistenza e di incerta costruzione, chiuse e rifinite con lamiera ondulata.

In relazione al locale deposito identificato al f. 31 p. 1266 sub 1, realizzato plausibilmente prima del primo settembre 1967, lo scrivente non è in possesso di alcun documento che ne attesti la conformità ovvero l'abuso parziale o totale. Si certifica inoltre che tale manufatto è presente nelle viste satellitari dall'ottobre 2002 (prima rilevazione utile possibile).

In merito alla conformità catastale, acquisite la visura storica, la planimetria e la mappa catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati relative al Lotto n. 1 (*cfr. doc. 4: visura storica e planimetria catastale*), lo scrivente dichiara quanto segue:

In relazione all'appartamento identificato al f. 31 p. 1072 sub 1, la rappresentazione planimetrica depositata il 29.02.2008 non riporta la presenza del vano bagno al piano terra, e la tettoia posta lungo il prospetto principale del fabbricato.

In relazione al locale deposito identificato al f. 31 p. 1072 sub 2, la rappresentazione planimetrica depositata il 29.02.2008 risulta completa, al netto di piccole superfetazioni esterne di natura modesta e facilmente rimovibili.

In relazione al deposito identificato al f. 31 p. 1266 sub 1, la rappresentazione planimetrica depositata il 29.02.2008 risulta completa, al netto di piccole superfetazioni esterne di natura modesta e facilmente rimovibili.

4.1.9 - Sanabilità e costi

Premesso che l'acquisto delle u.i. in oggetto mediante asta giudiziaria è regolato l'art. 40 comma 6 della L. 47/85⁴, per il quale è possibile presentare domanda di "Permesso straordinario in Sanatoria" (cosiddetto condono edilizio) entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile, anche se sono scaduti tutti i termini, in quanto nel caso di procedura giudiziaria l'immobile viene

⁴ art. 40, comma 6, L. 47/85 - Nell'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.



considerato "congelato", ne consentirebbe la riapertura dei termini per la sanatoria (art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001⁵).

Lo scrivente, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale chiarisce che le aree ove sono ubicati i beni in esecuzione, secondo il P.U.C., ricadono in zona ET (Agricola di Tutela Ambientale), e quindi vincolate, lo scrivente, esclude la possibilità di sanare ogni difformità contestata e riscontrata, difatti si ritiene a titolo esemplificativo che gli abusi descritti ai punti A.2 (bagno esterno al piano terra) e A.4 (tettoie esterne) del paragrafo 4.1.8, non potranno essere sanate così come costruite, pertanto è necessario per queste, prevedere soluzioni alternative.

Di contro, per sanare le difformità urbanistiche documentali presenti all'interno ed all'esterno delle u.i. in oggetto, rispetto a quanto depositato con i lavori di ricostruzione post-sisma, occorre quanto segue:

- Acquisire titolo abilitativo quale PdC in sanatoria per quanto riguarda le difformità interne ed esterne, con eventuale deposito sismico presso il locale Genio Civile e successiva variazione catastale, con una spesa tecnica omnicomprensiva di circa € 3.500,00, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%) e diritti di segreteria;

Per sanare le difformità catastali, sia interne che mappali occorre quanto segue:

- Per la variazione della planimetria, bisogna affrontare una spesa fissa di € 50,00 quali oneri del catasto, oltre ad una spesa tecnica di circa € 350,00 oltre oneri (22% di IVA) e cassa (4%);
- Per la variazione in mappa della sagoma del fabbricato, bisogna sostenere una spesa fissa di € 50,00 quali oneri del catasto, oltre ad una spesa tecnica di circa € 500,00 oltre oneri (22% di IVA) e cassa (4%), da suddividere egualmente secondo tabelle generali di proprietà del fabbricato. Pertanto, escludendo quanto non sanabile, lo scrivente ha stimato complessivamente in € 4.450,00, che completi di IVA al 22 % e cassa al 4% sono pari a € 5.607,00 per le spese tecniche e € 100,00 di oneri catastali, per un totale di circa € 5.707,00.

⁵ Art. 46 comma 5, DPR 380/01 - 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.



4.1.10 - Determinazione valore economico immobili lotto n. 1

Valori OMI relativi al bene

In applicazione a quanto previsto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate del 27 luglio 2007⁶ al punto 2.3, il quale definisce come utilizzare correttamente quanto fornito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ha:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (in mq)}$$

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

N.B.: Il coefficiente "K" rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie)⁷ e K2 (livello di piano)⁸, ed è calcolato sulla base della seguente formula $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Premesso che lo scrivente, appurate le condizioni esogene ed endogene del bene analizzato in valore assoluto, all'unisono con la qualità del fabbricato e del contesto urbano nel quale è calato, sceglie di privilegiare i parametri OMI di tipo ottimali alla luce della qualità dell'insieme, e pertanto in applicazione i valori OMI nel quale ricade l'immobile residenziale in oggetto, si ha:

$$\text{Valore OMI MIN } 375 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore OMI MAX } 435 \text{ €/mq}$$

$$K \text{ edificio} = (0,0 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,375$$

$$\text{Valore normale unitario [€/mq]} = 375 + (435 - 375) \times 0,3 = 393,00 \text{ €/mq}$$

Stima unitaria del bene

Sulla scorta dei valori acquisiti dalle analisi di mercato condotte, OGGI, un immobile con dimensione e specifiche esogene ed endogene a quello in oggetto, è stimato mediamente a circa 450,00 €/mq per edifici ricadenti in tale zona, mentre secondo i valori OMI, i quali sono frutto di una media molto più eterogenea e caleidoscopica rispetto al bene in oggetto, restituisce un valore del bene unitario pari a 393,00 €/mq.

Confrontando quanto emerso ne consegue una valutazione media unitaria del bene principale (appartamento p. 1072/1) di 421,50 €/mq.

⁶ "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)."

⁷ K1: fino a 45 mq = 1,0; oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8; oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5; oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3; oltre 150 mq = 0

⁸ K2: piano seminterrato = 0; piano terreno = 0,2; piano primo = 0,4; piano inter. = 0,5; piano ultimo = 0,8; piano attico = 1,0



Sulla scorta del valore unitario del bene principale e di tutto quanto premesso, lo scrivente quantifica in 1/3 (un terzo) il valore unitario da assegnare alle pertinenze dirette ed indirette del medesimo lotto (u.i. deposito p. 1072/2 e p. 1266/1), pertanto pari a 140,50 €/mq.

Le aree esterne pertinenziali, che nel dettaglio sono la particella di terreno 1073 affine ai beni immobili particella 1072/1-2 e la particella di terreno 1265 affine al bene immobile 1266, le quali circondano i beni oggetto di stima, ad oggi non sono "graffate" ai beni immobili oggetto del presente procedimento e che quindi le stesse NON RICADONO ESPLICITAMENTE tra i beni oggetto di stima. Di conseguenza lo scrivente, non potendo anettere tali aree alla presente stima, sebbene necessari all'utilizzo degli immobili, sceglie di riconoscere loro, il diritto di utilizzo quale la servitù di passaggio (altrimenti si rischierebbe di isolare i beni oggetto di stima, relegandoli ad un *enclave immobiliare*). Tanto espresso, tali diritti o servitù "di fatto", sono da ritenersi comprese nel valore intrinseco del costruito, tanto più che questi ultimi sono di chiara ed assoluta vocazione rurale.

Stima del bene

L'appena espressa stima unitaria, ancora troppo generica ad avviso dello scrivente, viene messa a sistema con i caratteri specifici della singola unità, allo scopo di far meglio aderire quanto sin qui stimato alle condizioni reali dell'immobile, attraverso l'utilizzo di "fattori di correzione".

Tuttavia, nello specifico, l'edificio in analisi è di modesta entità, pertanto lo scrivente nello scegliere il consolidato approccio prudenziale, assegna un valore unitario pari a 421,50 €/mq.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, è stato applicato quanto previsto a pag. 7⁹ dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", della quale si riporta un estratto:

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

⁹ ALLEGATO 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare



c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

f al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

f al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

• del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

• del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito)

Quindi la superficie commerciale risulta essere:

Superficie commerciale residenziale (appartamento al lordo delle murature perimetrali) = 202,48 mq

Sup. commerciale scoperta (non presenti) = 23,20 mq

Sup. commerciale pertinenze omogeneizzate (balconi 23,20 mq al 30% fino a 25 mq) = 6,99 mq

Quindi in sintesi, si ha:

CIVILE ABITAZIONE F. 31 P. 1072 S. 1					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	156,00	202,48	202,48	421,50	€ 85.345,32
Balconi (30% fino a 25 mq)	23,40	23,40	6,99		€ 2.946,28
Totali	179,40	225,88	209,54		€ 88.291,60

LOCALE DEPOSITO F. 31 P. 1072 S. 2					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	80,60	101,36	101,36	140,50	€ 14.241,08
Totali	80,60	101,36	101,36		€ 14.241,08



LOCALE DEPOSITO F. 31 P. 1266 S. 1					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	31,45	37,70	37,70	140,50	€ 5.296,85
Totali	31,45	37,70	37,70		€ 5.296,85

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato delle u.i. costitutive il lotto n. 1, decurtato delle spese stimate di regolarizzazione pari a € 5.707,00 sarà pari a € 102.122,53.

VALORE LOTTO N. 1

Fabbricato da terra a cielo con pertinenze dirette ed indirette
- foglio 31 p.lla 1072 sub 1, 2 + foglio 31 p.lla 1266 sub 1

€ 102.122,53

N.B.: comprensivo delle spese necessarie a sanare le difformità di carattere urbanistico e catastale



4.2 - STIMA LOTTO N. 2 - FOGLIO 31 P.LLA 1257 SUB 1

Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1257 sub 1, Contrada Paschi snc, piano T, categoria C/2, classe U, mq 305, superficie catastale totale mq 366, rendita catastale euro 456,81.

4.2.1 - Atti di provenienza

L'immobile unico con annesso spazio pertinenziale "graffato" che compone il lotto n. 2, ubicato nell'area extraurbana rurale del Comune di Guardia Lombardi, tra via Borgo e c.da Paschi, è di proprietà del sig _____ in virtù del possesso delle aree di sedime (ex particelle 70, 71 e 133) pervenute all'esecutato per mezzo di successione *legittima* del sig. _____ (nato a _____ ed ivi deceduto il _____), come emerge anche dalla nota di trascrizione del 27.09.1986 ai n.ri 11911/10475, al punto n. 1 dell' "Attivo della Successione" (cfr. doc. 2: *Note di trascrizione successione _____ del 27.09.1986 ai n.ri 11911/10475*).

4.2.2 - Identificazione catastale - visure del C.T.U.

Il bene oggetto di stima è così individuato (*doc. 5: f. 31 p. 1257/1 mappa + visura st. + plan. catastale*):

COMUNE DI GUARDIA LOMBARDI (codice E245) - <i>Provincia di Avellino</i>
<i>Dal 17.07.2011 bene intestato a _____ (_____) con diritto di proprietà per 1/3 e _____ (_____) con diritto di proprietà per 2/3.</i>
<i>FOGLIO 31 P.LLA 1257 SUB 1 - Contrada Paschi snc, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza 305 mq, superficie catastale totale mq 366, rendita catastale euro 456,81;</i>

4.2.3 - Caratteristiche della zona

Il bene oggetto del presente lotto n. 2 ricade nell'area extraurbana rurale del Comune di Guardia Lombardi (AV). Questo comune è situato ad un'altitudine di 998 metri s.l.m., ha una superficie di oltre 55 km² e conta una popolazione di circa 1600 abitanti. Il territorio comunale, disposto in area montana, a "guardia" della sottoposta Irpinia, presenta una vocazione agricola e rurale.

L'ambito territoriale ove sono ubicati i beni in oggetto è di tipo rurale ed è sostanzialmente raggiungibile con mezzi privati, tuttavia non è molto distante dal centro cittadino ed è servito da mezzi pubblici, anche se non nelle strette vicinanze.

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1838

E. riccardoperronearch@gmail.com - PC. riccardoperronearch@pec.it

Via dei Due Principati n.228 - 83100 AVELLINO | ITALIA

M. 0039 329 6119953



4.2.4 - Ubicazione e confini

Il locale deposito con annesso area pertinenziale, è servito da una strada secondaria che connette C.da Paschi alla principale via Borgo, ed è circondato da aree rurali sempre di proprietà dell'esecutato quali le p.lle 1256, 693 e 132 (cfr. doc. 4-5: mappa catastale).

4.2.5 - Stato di possesso

Si è potuto accertare, nel corso del primo sopralluogo *de visu* effettuato in data 30 agosto 2022, che il bene oggetto di stima è detenuto ed utilizzato dal sig. _____.

4.2.6 - Descrizione dello stato di fatto

A. Deposito F. 31 P. 1257 S. 1 - L'immobile da terra a cielo con corte esterna pertinenze (non recintata), ubicato in Guardia Lombardi (AV) in C.da Paschi, è composto da n. 3 volumi dei quali n. 2 sono di ridotte dimensioni ed il terzo risulta molto più esteso rispetto ai primi, il tutto completati da un'area a verde pertinenziale al complesso, la quale li circonda su ogni lato. In linea generale, l'immobile di che trattasi, è da considerarsi quale un vetusto e trascurato ricovero per attrezzi e macchinari agricoli.

Sotto l'aspetto compositivo, l'accesso ai tre volumi anzi citati avviene da lato principale volto a sud, ove tra l'altro si sviluppa l'area a verde pertinenziale. Ogni volume ha il suo accesso diretto e questi non risultano interconnessi tra loro. Tutti si sviluppano su di un unico livello, quello di Terra, al netto di un esiguo soppalco addossato al lato a nord del volume (capannone) principale. Si nota che il capannone principale presenta un'intera parete aperta, rivolta verso lo spazio verde pertinenziale.

Sotto l'aspetto strutturale, l'edificio è sorretto da strutture metalliche di vario genere e natura e le stesse sono rifinite globalmente da semplici fogli di lamiera metallica zincata ondulata. Dall'analisi visiva del bene, lo scrivente ritiene che non vi sia una vera e propria coerenza strutturale, ma che nel tempo, di certo tra il 2002 ed il 2014, questo manufatto abbia subito notevoli evoluzioni volumetriche, ma che le stesse non siano state accompagnate da analisi strutturali come per legge.

Sotto l'aspetto impiantistico, l'edificio non presenta alcun impianto tecnologico degno di nota.

Le finiture interne sono pressoché inesistenti, difatti oltre alla struttura metallica di supporto alle lamiere di chiusura, lo scrivente non ha rinvenuto altro elemento di finitura. (cfr. doc. 5: f. 31 p. 1257/1 - rilievo fotografico).



Sotto l'aspetto metrico, le due unità immobiliari si sviluppano secondo lo schema seguente:

- FOGLIO 31 P. 1257 SUB 1 - Sup. lorda 310,05 mq escluse aree esterne (307,20 mq netti)
- Sup. esterne 535,00 mq:

primo capannone (24,30 mq), secondo capannone (50,35 mq), capannone principale (232,55 mq) (cfr. doc. 5: f. 31 p. 1257/1 tav. 3 rilievo metrico);

In riferimento a questo manufatto, si precisa che:

- 1) L'intero manufatto è oggi adibito a ricovero per attrezzi e macchine di supporto alle attività agricole;
- 2) All'interno del capannone principale è presente un soppalco che corre lungo tutto il lato lungo del vano, di larghezza pari a circa 1 metro, oltre ad un piccolo vano "di fortuna" (meno di 4 mq), realizzato al di sotto del suddetto soppalco.

4.2.7 - Aspetti urbanistici

Sotto l'aspetto urbanistico, secondo quanto riportato in atto di compravendita per Notar _____ del 17.07.2022 rep. 52092 racc. 18652 trascritto in Avellino il 22.08.2011 ai n.ri 15049/12230 (cfr. doc. 2: Atto di compravendita Notaio _____ del 17.07.2022), il fabbricato di che trattasi, è stato realizzato prima del primo settembre 1967, e pertanto non dotato di alcun Titolo abilitativo. Lo scrivente, può attestare che il manufatto era già presente nel 2002, inquanto riportato nelle mappe satellitari (primo rilievo utile). Inoltre, constatata la consistenza del bene in oggetto, lo scrivente ritiene che tale indicazione possa essere condivisa.

Di contro, le evoluzioni che riguardano la realizzazione del capannone più piccolo, e l'estensione del volume principale, sono databili tra gli anni 2004 ed il 2014.

Secondo il PUC adottato con decreto del Presidente della Provincia di Avellino al prot. n. 55909 del 04.10.2012 e pubblicato sul BURC Campania n. 67 del 22.10.2012, si è CERTIFICATO: "Che le aree ricedenti nel foglio di mappa n. 31 p/le n.ri 70-71 e 133, sono state frazionate ed hanno generato le seguenti particelle: 1265 ex 70, 1073 ex 71 e 1256 ex 133 side nel territorio del Comune di Guardia Lombardi, secondo il P.U.C. (...) ricadono in zona ET (Agricola di Tutela Ambientale)".

Pertanto le aree che ospitano i manufatti in oggetto, risultano comprese in un'area vincolata.

4.2.8 - Difformità urbanistiche e catastali

In merito alla conformità urbanistica del bene, sebbene non vi sono Titoli da porre alla base del

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE



confronto con lo stato di fatto, è pur vero che le indagini satellitari compiute, consentono allo scrivente di asserire quanto segue:

1. Le evoluzioni e le estensioni dei volumi di tale deposito, avvenute certamente tra l'ottobre del 2004 e l'ottobre del 2014, non risultano assentite da alcun Titolo, quindi sono da ritenersi abusive.

In merito alla conformità catastale, acquisite la visura storica, la planimetria e la mappa catastale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati relative al Lotto n. 2 (cfr. doc. 5: visura storica e planimetria catastale), lo scrivente dichiara quanto segue:

2. In visura catastale, il bene identificato al f. 31 p. 1257 sub 1, riporta una "superficie totale pari a 366 mq". Tale parametro risulta lacunoso, in quanto non tiene conto dell'estensione del lotto di terreno "graffato" all'unità immobiliare in narrazione.
3. La planimetria catastale non riporta il soppalco, sebbene esiguo e "di fortuna".

4.2.9 - Sanabilità e costi

Premesso che l'acquisto dell'u.i. in oggetto mediante asta giudiziaria è regolato l'art. 40 comma 6 della L. 47/85¹⁰, per il quale è possibile presentare domanda di "Permesso straordinario in Sanatoria" (cosiddetto condono edilizio) entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento dell'immobile, anche se sono scaduti tutti i termini, in quanto nel caso di procedura giudiziaria l'immobile viene considerato "congelato", ne consentirebbe la riapertura dei termini per la sanatoria (art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001¹¹).

Lo scrivente, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale chiarisce che le aree ove sono ubicati i beni in esecuzione, secondo il P.U.C., ricadono in zona ET (Agricola di Tutela Ambientale), e quindi vincolate, lo scrivente, ritiene che tali difformità possano essere sanate.

Quindi, per sanare le difformità urbanistiche ovvero carenze documentali riscontrate in riferimento all'u.i. in oggetto, lo scrivente ritiene che occorra quanto segue:

¹⁰ art. 40, comma 6, L. 47/85 - Nell'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.

¹¹ Art. 46 comma 5, DPR 380/01 - 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.



- Acquisire titolo abilitativo quale S.C.I.A alternativa a PdC in sanatoria per quanto riguarda le estensioni dei volumi dei capannoni operate tra il 2002 ed il 2014, con eventuale deposito sismico presso il locale Genio Civile e successiva variazione catastale, con una spesa tecnica omnicomprendente di circa € 1.500,00, oltre oneri (22% di IVA), cassa (4%) e diritti di segreteria;

Per sanare le difformità catastali, sia interne che mappali occorre quanto segue:

- Per la variazione catastale, bisogna affrontare una spesa fissa di € 50,00 quali oneri del catasto, oltre ad una spesa tecnica di circa € 150,00 oltre oneri (22% di IVA) e cassa (4%);

Pertanto, escludendo quanto non sanabile, lo scrivente ha stimato complessivamente in € 1.700,00, che completi di IVA al 22 % e cassa al 4% sono pari a € 2.142,00 per le spese tecniche e € 50,00 di oneri catastali, per un totale di circa € 2.192,00.

4.2.10 - Determinazione valore economico immobile lotto n. 2

Valori OMI relativi al bene

In applicazione a quanto previsto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate del 27 luglio 2007¹², il quale definisce come utilizzare correttamente quanto fornito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in relazione ai beni NON residenziali, si ha:

$$\begin{aligned} \text{Valore normale} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (in mq)} \\ \text{Valore normale unitario} &= (\text{Val OMI MIN} + \text{Val OMI MAX}) / 2 \end{aligned}$$

Premesso che lo scrivente, appurate le condizioni esogene ed endogene del bene analizzato in valore assoluto, all'unisono con la qualità del fabbricato e del contesto urbano nel quale è calato, sceglie di privilegiare i parametri OMI di tipo ottimali alla luce della qualità dell'insieme, e pertanto in applicazione i valori OMI nel quale ricade l'immobile residenziale in oggetto, si ha:

$$\begin{aligned} \text{Valore OMI MIN} &180 \text{ €/mq} \\ \text{Valore OMI MAX} &220 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

$$\text{Valore normale unitario [€/mq]} = (180 + 220) / 2 = 200,00 \text{ €/mq}$$

Stima unitaria del bene

Confrontando quanto emerso ne consegue una valutazione media unitaria di 200,00 €/mq.

¹² "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."



Stima del bene

L'appena espressa stima unitaria, ancora troppo generica ad avviso dello scrivente, viene messa a sistema con i caratteri specifici della singola unità, allo scopo di far meglio aderire quanto sin qui stimato alle condizioni reali dell'immobile, attraverso l'utilizzo di "fattori di correzione".

Lo scrivente, vista la natura del bene, i suoi aspetti compositivi, lo stato di conservazione e più in generale la consistenza materica del bene, sceglie di ridurre profondamente il valore unitario sopra emerso, attraverso una decurtazione del 65%, pertanto lo scrivente nello scegliere il consolidato approccio prudenziale, assegna un valore unitario di stima pari a 70,00 €/mq.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, è stato applicato quanto previsto a pag. 7¹³ dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", della quale si riporta un estratto:

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

f al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

f al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

• del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

• del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo

¹³ ALLEGATO 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare



annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito)

Quindi la superficie commerciale risulta essere:

Superficie commerciale capannoni (al lordo delle murature perimetrali) = 310,00 mq

Superficie commerciale pertinenze aperte (al 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per superfici eccedenti detto limite) = 35,50 mq

Quindi in sintesi, si ha:

CAPANNONE TIPICO CON PERTINENZE F. 31 P. 1257 S. 1					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	307,20	310,00	310,00	70,00	€ 21.700,00
Aree esterne	535,00	535,00	35,50		€ 2.485,00
Totali	842,20	845,00	345,50		€ 24.185,00

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato delle u.i. costitutive il lotto n. 2, decurtato delle spese stimate di regolarizzazione pari a € € 2.192,00 sarà pari a € 22.043,00.

VALORE LOTTO N. 2

Capannone agricolo da terra a cielo con aree esterne pertinenziali
- foglio 31 p.lla 1257 sub 1 -

€ 22.043,00

N.B.: comprensivo delle spese necessarie a sanare le difformità di carattere urbanistico e catastale



CONCLUSIONI

Il CTU architetto Riccardo PERRONE, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 1421 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Avellino con il n. 1838, con Studio Tecnico in Avellino alla Via Due Principati n. 228, 83100 AV, dopo aver svolto le operazioni peritali demandategli in riferimento al parco immobiliare oggetto della procedura di pignoramento n. 54/2021 R.G.E. nei confronti dell'esecutato sig. _____, premesso che con atto esecutivo, si pignora:

Proprietà per quote pari ad 1/3 di _____, in Guardia Lombardi (AV):

- Abitazione di tipo civile in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1072 sub 1, Via Borgo snc, piano T-1, categoria A/2, classe U, vani 6,5, superficie catastale totale mq 191, escluse aree scoperte mq. 186, rendita catastale euro 436,41;
- Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1072 sub 2, Via Borgo snc, piano S1, categoria C/2, classe U, mq 80, superficie catastale totale mq 101, rendita catastale euro 119,82;
- Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1266 sub 1, Contrada Paschi n. 2, piano T, categoria C/2, classe U, mq 18, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale euro 26,96;
- Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1257 sub 1, Contrada Paschi snc, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza 305 mq, superficie catastale totale mq 366, rendita catastale euro 456,81.

A fronte di quanto suddetto ed al solo scopo di supportare al meglio l'operato della Dott.ssa Giudice Michela Palladino nel determinare il più probabile valore economico dei beni pignorati, lo scrivente propone n. 2 lotti di vendita, allo scopo di facilitare e velocizzare la futura fase di alienazione dei beni, secondo quanto segue:

STIMA LOTTO N. 1 - FOGLIO 31 P.LLA 1072 SUB 1, 2 + P.LLA 1266 SUB 1

Abitazione di tipo civile in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1072 sub 1, Via Borgo snc, piano T-1, categoria A/2, classe U, vani 6,5, superficie catastale totale mq 191, escluse aree scoperte mq. 186, rendita catastale euro 436,41; Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1072 sub 2, Via Borgo snc, piano S1, categoria C/2, classe U, mq 80, superficie catastale totale mq 101, rendita catastale euro 119,82; Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1266 sub 1, Contrada Paschi n. 2, piano T, categoria C/2, classe U, mq 18, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale euro 26,96.

+60₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE

iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino al n°1421

39



CIVILE ABITAZIONE F. 31 P. 1072 S. 1					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	156,00	202,48	202,48	421,50	€ 85.345,32
Balconi (30% fino a 25 mq)	23,40	23,40	6,99		€ 2.946,28
Totali	179,40	225,88	209,54		€ 88.291,60
LOCALE DEPOSITO F. 31 P. 1072 S. 2					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	80,60	101,36	101,36	140,50	€ 14.241,08
Totali	80,60	101,36	101,36		€ 14.241,08

LOCALE DEPOSITO F. 31 P. 1266 S. 1					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	31,45	37,70	37,70	140,50	€ 5.296,85
Totali	31,45	37,70	37,70		€ 5.296,85

Al quale, decurtate le spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente pari a € 5.707,00 si ha:

VALORE DI MERCATO STIMATO LOTTO N. 1: € 102.122,53

STIMA LOTTO N. 2 - FOGLIO 31 P.LLA 1257 SUB 1

Locale deposito in Guardia Lombardi, censita nel C.F. al foglio 31 p.lla 1257 sub 1, Contrada Paschi snc, piano T, categoria C/2, classe U, mq 305, superficie catastale totale mq 366, rendita catastale euro 456,81.

CAPANNONE TIPICO CON PERTINENZE F. 31 P. 1257 S. 1					
Destinazione	Superficie Utile [mq]	Superficie Lorda [mq]	Superficie Commerciale [mq]	Valore Unitario Stimato [€/mq]	Valore Stimato [€]
Vani principali	307,20	310,00	310,00	70,00	€ 21.700,00
Aree esterne	535,00	535,00	35,50		€ 2.485,00
Totali	842,20	845,00	345,50		€ 24.185,00

Al quale, decurtate le spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente pari a € 2.192,00 si ha:

valore di mercato stimato € 22.043,00

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE



* * * * *

Il sottoscritto C.T.U., nel rimandare ogni approfondimento agli appositi paragrafi precedenti, precisa che la presente perizia di stima, composta da 41 pagine oltre il frontespizio, è completata dal fascicolo degli allegati, che è da ritenere parte fondamentale ed inscindibile del documento prodotto:

Documento n. 0 - Inizio operazioni peritali

- *verbale di giuramento con conferimento dell'incarico CTU;*
- *invio telematico della scheda di verifica della doc. ipo-catastale e notarile;*
- *invio convocazione inizio operazioni peritali alle parti;*
- *invio convocazione sopralluogo alle parti;*
- *richiesta doc. urbanistica al Comune di Guardia Lombardi;*
- *accesso agli atti presso archivio Agenzia delle Entrate;*
- *accesso agli atti presso Archivio Notarile di Avellino;*
- *verbale di sopralluogo;*

Documento n. 1 - Atti processuali

- *atto di precetto;*
- *atto di pignoramento immobiliare;*
- *istanza di vendita di bene immobiliare;*
- *certificazione notarile sost. ex art. 567 cpc;*
- *atto di avviso ai comproprietari ex art. 599 cpc;*
- *nota di trascrizione del pignoramento;*
- *copia di sentenza n. 309/2020;*

Documento n. 2 - Atti visure e certificazioni acquisite dal C.T.U.

- *Atto di compravendita Notaio _____ del 17.07.2022;*
- *Ispezione ipotecaria sig. _____;*
- *Nota di trascrizione pignoramento;*
- *Nota di trascrizione successione sig. _____;*
- *Visura storica per soggetto in ditta sig. _____;*

Documento n. 3 - Documentazione tecnica acquisiti dal C.T.U.

- *Titoli abilitativi beni pignorati rilasciati dall'UTC di Guardia Lombardi:*
 - 1) *Concessione Edilizia n. 199 del 04.06.1986 e successiva variante;*
 - 2) *Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree di sedime degli edifici;*

Documento n. 4 - LOTTO N. 1

- *mappa catastale, visura storica e planimetria catastale;*
- *inquadramento satellitare, rilievo metrico e fotografico del C.T.U.*

+6O₂ ARCHITETTO RICCARDO PERRONE



Documento n. 5 - LOTTO N. 2

- *mappa catastale, visura storica e planimetria catastale;*
- *inquadramento satellitare, rilievo metrico e fotografico del C.T.U.*

Documento n. 6 - Schede sintetiche lotto di vendita

- *scheda sintetica lotto di vendita n. 1;*
- *scheda sintetica lotto di vendita n. 2;*

Documento n. 7 - Valori OMI

- *Quotazione valori OMI Comune di Guardia Lombardi, aree extraurbane II semestre 2021;*

Documento n. 8 - Notifica di trasmissione relazione di C.T.U.

Documento n. 9 - Competenze professionali e spese.

Lo scrivente, C.T.U. arch. Riccardo Perrone, nel ringraziare profondamente la fiducia ripostagli dalla stimata G.E. Dott.ssa Michela Palladino, ribadisce la sua completa apertura ad ogni ulteriore approfondimento od incarico allo scopo di rendere ogni bene trattato idoneo alla vendita, assicurando sin d'ora la propria presenza all'udienza del 25 ottobre 2022 presso il Tribunale di Avellino, allo scopo di fornire eventuali informazioni aggiornate e maggiori delucidazioni sui beni analizzati e più in generale sulla *ratio* alla base del lavoro svolto.

Avellino, li 22 settembre 2022



il consulente tecnico d'ufficio
arch. Riccardo Perrone

