



TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO [REDACTED]
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AVELLINO
[REDACTED]

* * *

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]
CUSTODE IMMOBILI: [REDACTED]
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: [REDACTED]

* * *



Al Signor Giudice, [REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED] con studio in Avellino alla via Tagliamento n.43, iscritto all'Albo dei [REDACTED], veniva nominato dalla S.V., Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di stimare gli immobili oggetto del procedimento [REDACTED]





Studio Tecnico di Progettazione Architettónica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Sopralluoghi

Nello svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi, sia presso l'immobile in argomento, che presso l'U.T.E. e l'U.T.C. di Avellino (AV).

In particolare, il sottoscritto, previa comunicazione alle parti, effettuata dal Dott. Antonio Savino (custode nominato dal G.E.) in data 19/10/2023 si è recato, in Avellino al Corso Europa n.184, presso l'appartamento di proprietà dei [REDACTED]

In questa sede, insieme [REDACTED]
(custode giudiziario dell'immobile), alla presenza continua dei Sig./ri:

[REDACTED]
[REDACTED]
ho proceduto alle attività di mia competenza.

Nel merito, previa presa dell'unità abitativa (appartamento e cantinola) sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici, dell'appartamento (Piano 2°) e della cantinola (Ps1), annotando su foglio a parte le caratteristiche costruttive e la tipologia delle finiture presenti.

Il tutto per la determinazione della consistenza, il riscontro della tipologia e della qualità delle finiture adottate per la costruzione dell'immobile, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

Le operazioni peritali sono proseguite, presso l'U.T.C. di Avellino (AV), con la richiesta effettuata, per le vie brevi, al [REDACTED] (funzionario tecnico dell'Uff. Urbanistica) della seguente documentazione:

- 1) copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate per il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare sopra descritta, ivi comprese varianti e/o concessioni in sanatoria;
- 2) copia del certificato di agibilità e/o abitabilità.
- 3) copia degli allegati grafici inerenti l'immobile di cui al punto 1:
 - a. In mancanza del certificato di agibilità:
 - a.1 _Estremi del numero di deposito presso il Genio Civile;
 - a.2 _Relazione a Struttura Ultimata;
 - a.3 _Certificato di Ultimazione dei Lavori e Collaudo Statico.





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

A fronte della citata richiesta, si è potuto riscontrare solo che per il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento, di che trattasi, è stata rilasciata Licenza Edilizia datata

Del titolo abilitativo di cui sopra, non risultano gli estremi cronologici e la documentazione tecnica (relazione e grafici), come peraltro non risulta la documentazione richiesta di cui al punto 3).

Inoltre, sia il fabbricato che l'appartamento sono privi del Certificato di abitabilità.

* * *

Esito dei Sopralluoghi-Accertamenti

Alla luce dei sopralluoghi effettuati in sito e dei relativi accertamenti, si è riscontrato che: l'immobile oggetto di stima è costituito da appartamento ubicato al secondo piano del fabbricato condominiale, sito in Avellino (AV), al Corso Europa n.184, al centro del perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

In particolare il fabbricato, in cui è ubicato l'appartamento di Corso Europa n.184 è stato realizzato in virtù della [REDACTED], quindi ante 1967.

La struttura è in muratura di tufo portante, i solai in latero-cemento e la copertura a falde inclinate; distribuito su cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

L'accesso al fabbricato avviene da Corso Europa, mediante corte interna condivisa con altri fabbricati condominiali; la destinazione dell'edificio è residenziale.

All'appartamento, si accede dalla scala condominiale e/o dall'impianto ascensore.

L'unità immobiliare per cui è causa, è composta da ingresso, disimpegno da cui si accede a quattro camere, cucina e bagno, completano la dotazione dell'immobile due terrazzini che prospettano rispettivamente sulla corte interna e sulla villa comunale, oltre al locale deposito pertinenziale ubicato al piano interrato.

Il tutto con le superficie che di seguito si riepilogano.

Riepilogo delle superfici

Piano secondo - Sup. utile:

- *Ingresso* *mq. 4,20*
- *Disimpegno* *mq.12,48*
- *Camera 1* *mq.20,17*





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

- Camera 2 mq.15,13
- Camera 3 mq.16,71
- Camera 4 mq.21,13
- Cucina mq. 9,48
- Bagno mq. 5,75
- **Sommano Sup. Utile 2° Piano mq.105,05**

- **Superficie non residenziale**
- Terrazzo 1 mq 4,30
- Terrazzo 2 mq.4,65
- Sommano S.n.r. mq.8,95

- **Piano interrato Sup non Residenziale**
- Deposito/Cantina **mq. 12,77** (vedasi allegato n.3 –Tav.1-2: Rilievo appartamento)

Descrizione delle rifiniture

- Pavimenti in ceramica 20x20 cm. dai colori chiari in tutti gli ambienti;
- Infissi esterni in legno con persiane avvolgibili in legno;
- Infissi interni in legno;
- Tutti i bagni ed i w.c. sono dotati di sanitari e rivestimenti in ceramica risalenti all'epoca della realizzazione dell'immobile di mediocre qualità;
- Impianti, elettrico, idrico e di scarico, sono stati realizzati sottotraccia e collegati alle reti di servizio;
- Impianto di riscaldamento radiante a battiscopa. (vedasi allegato n.1: Rilievo fotografico)

Pertanto, nel corso dei sopralluoghi effettuati oltre alle misurazioni per il calcolo delle superfici esistenti, si è proceduto alla verifica delle caratteristiche costruttive sia del fabbricato condominiale, che dell'unità abitativa dei [REDACTED].

Il fabbricato risulta di discreta fattura architettonica, mentre l'appartamento, presenta materiali e finiture tipiche del periodo in cui è stato realizzato, del tipo economico. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è insufficiente, in quanto gli impianti interni (elettrico e di riscaldamento) risultano vetusti. Tale circostanza trova conferma nella dichiarazione del comproprietario, dal [REDACTED], che l'appartamento non è in uso da più di un decennio. (vedasi allegato n.4: Rilievo fotografico)

Calcolo della Superficie Convenzionale Totale degli immobili

Alla luce delle superfici sopra indicate, ai fini della determinazione del valore della singola unità immobiliare, si ritiene utile procedere al calcolo della superficie convenzionale totale, rapportando le superfici non residenziali alle superfici utili nella misura del:





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

- 25% per le superfici scoperte (terrazze);
- 60%% pertinenze – depositi.

Pertanto si ha:

A) Appartamento Corso Europa n.184; in Ditta [REDACTED]

Superfici utile totale		mq.105,05
Superfici non residenziali (terrazze)	$mq.8,95 \times 25\% =$	mq. 2,25
Superfici non residenziali (deposito PS1)	$mq.12,77 \times 60\% =$	mq. 7,66
Superficie Convenzionale Totale		Mq.114,96

* * *

❖ Ai fini della determinazione del prezzo medio di mercato degli immobili si è rilevato che:

Nella Tabella OMI relativa alle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2023, riferita al Comune di Avellino ed alla zona, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, il valore al mq. per immobili simili a quelli in argomento, varia tra gli €.690-1050/mq.

Nel caso specifico, si è ritenuto di applicare il valore riferito alle "abitazioni di tipo economico – normale" per l'insufficiente stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento, applicando il valore max, tra i due indicati, pari ad €/mq. 1.050, per la centralità dell'ubicazione del fabbricato condominiale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1						
Provincia: AVELLINO						
Comune: AVELLINO						
Fascia/zona: Centrale/LIBERTA-EUROPA-ITALIA-MANCINI-MORO(P)--DEL BALZO--GARIBALDI-DE RENZI-SOLDI-UMBERTO (P)-CAMPANE-CIRV.NE(P)-CASC.NO-NAPPI-P.COABATE						
Codice di zona: B1						
Microzona catastale n.: 1						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L	4,8	5,8
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1450	L	3,5	5,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	1050	L	3	4,2
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1200	L	3,8	4,5
Autorimesse	NORMALE	780	1100	L	2,8	4,2
Box	NORMALE	980	1400	L	3,8	5,7
Ville e Villini	Ottimo	1600	1900	L	4,9	5,8
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600	L	4	5





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Applicando il prezzo di mercato così come sopra determinato alla consistenza immobiliare rilevata, si è calcolato il valore dell'immobile pari a:

Sup. Convenzionale Tot. Mq.114,96 x €/mq.1050 = €.120.708,00.

Tenuto conto della quota di proprietà della [redacted], il valore del pignoramento è pari ad €. $\text{€}.120.708,00 \times 1/3 = \text{€}.40.236,00$

❖ **Gli immobili sono urbanisticamente assentiti e/o riportati negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Avellino, come segue:**

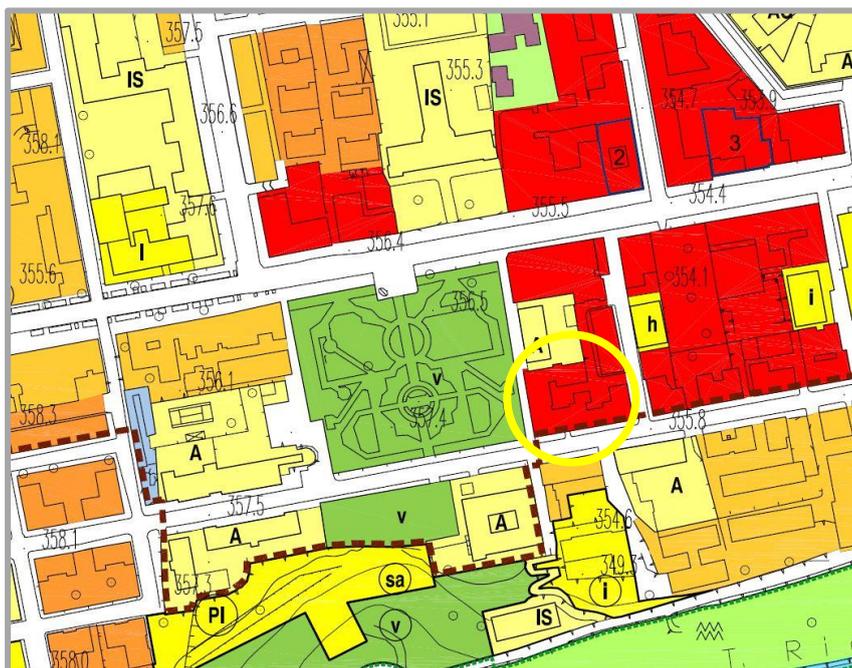
Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento di che trattasi è stato realizzato a seguito della Licenza edilizia datata [redacted], rilasciata dal Comune di Avellino (AV).

Nel merito si precisa che nell'archivio comunale, non è stato possibile riscontrare la documentazione allegata al titolo abilitativo del 1960.

Inoltre dalla ricerca effettuata, sia il fabbricato condominiale che l'unità abitativa sono privi del certificato di abitabilità/agibilità.

Invece, dalla consultazione del PUC vigente, risulta che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile di che trattasi, è riportato:

**1) Nella tavola 2 – Azzonamento e Destinazione d'uso
– Zona A “ Storica” – “Residenza e Terziario”
disciplinato dall'art.2;**

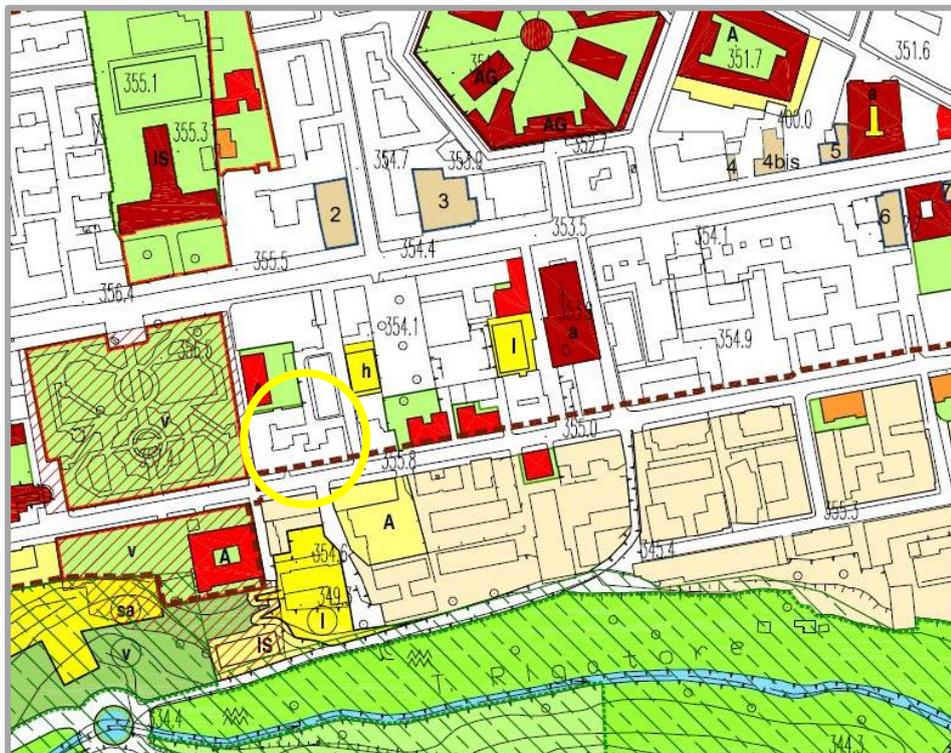


Destinazioni d'uso	
	Residenza Art. 2
	Residenza con P.T. per servizi alle persone Art. 2 Res. max 100%; Serv. alle pers. max 20%
	Residenza e terziario Art. 2 Res. max 40%; Terz. max 100%; Serv. alle pers. max 15%
	Servizi alle persone Art. 2
	Residenza con giardino Art. 2
	Attività turistico-ricettive Art. 2
	Terziario Art. 2
	Terziario e ricerca Art. 2 Terz. e ricerca max 100%; Res. max 30%
	Terziario e Commercio Art. 2 Terz. max 50%; Comm. max 50%
	Commercio Art. 2
	Artigianale di produzione Art. 2
	Industriale Art. 2





**2) Tavola 3 - Modalità di intervento —“Gruppo 4) Edifici recenti”:
edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine
ambientale.**



Legenda		
Gruppi di edifici		
	Edifici di pregio	Art. 7
	Edifici di valore storico	Art. 7
	Edifici di valore documentario	Art. 7
	Edifici recenti	Art. 7
	Aree di pertinenza degli edifici storici	Artt. 7,30
	Aree di valore storico-ambientale	Artt. 7,30
Zona A storica		
	A1 Collina La Terra	Art. 11
	A2 Espansioni del nucleo storico	Art. 11
	A3 Borghi storici (Bellizzi, Picarelli, Ponticelli, Valle)	Art. 12
Zona B di Implanto storico		
	B1 Corso V. Emanuele e Viale Italia	Art. 13
	B2 Via Francesco Tedesco	Art. 13
Aree da trasformare in zona A storica e in zona B di Implanto storico		
	Aree da trasformare	Artt. 11,12,13
	Aree da trasformare per servizi	Artt. 11,12,13

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

1) Procedura urbanistica:

❖ SCIA di Agibilità,

- sanzione amministrativa da determinarsi all'atto della presentazione;
- spese amministrative e bolli: da determinarsi
- spese tecniche per la presentazione della SCIA, pari a circa €1.500.





Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

* * *

Stima degli Immobili

Per la stima dell'immobile si è tenuto conto:

1. Della ubicazione ed esposizione

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Avellino (AV) al Corso Europa n.184, nel centro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

2. Dello stato di Conservazione e manutenzione

Come già riportato nel paragrafo "Esito dei sopralluoghi": Il fabbricato condominiale risulta di discreta fattura architettonica, mentre l'appartamento, presenta materiali e finiture tipiche del periodo in cui è stato realizzato, lo stato di conservazione e manutenzione è insufficiente, in quanto gli impianti interni (elettrico e di riscaldamento) risultano vetusti. L'appartamento non è in uso da più di un decennio.

3. Delle Superfici Utili

<i>Superfici utile totale</i>		<i>mq.105,05</i>
<i>Superfici non residenziali (terrazze)</i>	<i>mq.8,95 x 25% =</i>	<i>mq. 2,25</i>
<i>Superfici non residenziali (deposito PS1)</i>	<i>mq.12,77 x 60% =</i>	<i>mq. 7,66</i>
<i>Superficie Convenzionale Totale</i>		<i>Mq.114,96</i>

4. Dell'attuale mercato degli immobili con particolare riferimento alla domanda ed offerta

Dalle indagini effettuate in loco, anche presso Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Avellino (AV) e dalla consultazione delle Tabelle OMI relative al 1° semestre 2023, per la valutazione degli immobili è risultato che la compravendita di appartamenti con caratteristiche simili a quello in oggetto ha i seguenti prezzi medi di mercato:

- *zona centrale*
- *insufficiente stato di conservazione e manutenzione,*



