

C.T.U.

GEOM. GALLO VINCENZO

Via P. P. da Pietrelcina nr. 143 - 83100 Avellino

Tel. 0825/1910087 – cell. 340/4663249

e- mail : vincenzo.gallo.1966@vodafone.it

pec: vincenzo.gallo@geopec.it

Tribunale di Avellino
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare
nr. 193/16 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'esecuzione
dott. GAETANO GUGLIELMO

PROMOSSA DA

RAPPRESENTATA DALL'AVV.

CONTRO

BENI PIGNORATI:

Comune di Serino (Av), quota 1000/1000, dei seguenti immobili :

Fabbricato in frazione "Guanni" alla via Pozzo nr. 9

- *in catasto fabbricati al foglio 6 particella 85 sub 1 (lotto nr. -1-)*

Terreno in località Vigne o Madonnelle

- *in catasto terreni al foglio 7 particelle 145-238 (lotto nr. -2-)*

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

CONTENUTI

PREMESSA – INCARICO.....	PAG 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	PAG. 3
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	PAG. 4
I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	PAG. 4
II. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	PAG. 8
III. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	PAG. 9
IV. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	PAG. 11
V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	PAG. 11
VI. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI.....	PAG. 12
VII. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	PAG. 12
VIII. DIVISIBILITÀ DEL BENE.....	PAG. 14
X. CONCLUSIONI.....	PAG. 14
ELENCO ALLEGATI.....	PAG. 16
ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE	
ALLEGATI	

PREMESSA - INCARICO

Il sottoscritto geometra Gallo Vincenzo, con studio in Avellino alla via P. P. da Pietrelcina 143, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al nr. 2887, con ordinanza dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. Gaetano Guglielmo**, veniva nominato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare **nr. 193/16** promossa dalla *****

contro i sig.ri ***** relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti nel comune di Serino (Av) e riportati in catasto fabbricati al foglio 6 particella 85 sub 1 ed in catasto terreni al foglio 7 particelle 145-238.

In data 28/11/2016 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda *all'allegato nr. 1*.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le parti in causa venivano convocate mediante, con raccomandata A.R. del 14/12/2016, agli esecutati ***** e con posta certificata al creditore procedente, rapp.to dall'avv. *****, veniva fissato per il giorno 04/01/2017 alle ore 9,00 l'inizio delle operazioni peritali (*allegato nr. 2*).

Il giorno 04/01/2017 in Serino (Av) recatomi presso il fabbricato sito in via Pozzo nr. 9 e riportato in catasto fabbricati al foglio 6 particella 85 sub 1, non era possibile procedere all'accesso per l'assenza dei soggetti invitati.

Il C.T.U. veniva contattato dall'esecutato ***** che faceva richiesta di fissare la nuova data per l'inizio delle operazioni per il giorno 27/01/2017 alle ore 11,00, la nuova data veniva comunicata al creditore con posta certificata (*allegato nr. 2*).

In tale data avevano inizio le operazioni peritali con la presenza del sig. ***** (*allegato nr. 3*).

Il C.T.U. procedeva al rilievo metrico (*vedi allegato nr. 4*) e fotografico (*vedi allegato 5a*) del fabbricato oggetto di esecuzione. Le operazioni proseguivano nel vicino fondo agricolo pignorato, riportato in catasto terreni al foglio 7 particelle 145-238, eseguendo una ricognizione dello stesso documentando, con un rilievo fotografico, lo stato attuale dell'immobile oggetto di esecuzione (*allegato nr. 5b*) con la continua presenza dell'intervenuto.

Lo scrivente prima dell'inizio delle operazioni, in data 13/12/2016 si recava presso l'Agenzia del Territorio di Avellino per l'acquisizione della documentazione inerente gli immobili, visura catastale storica, estratto di mappa, planimetria dell'unità urbana (*allegato nr. 6a e 6b*).

Si faceva richiesta, all'U.T.C. del Comune di Serino, di accesso alla documentazione relativa al fabbricato e del rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

In data 26/04/2017 ed in data 11/05/2017 venivano rilasciati dal Comune di Serino i certificati di destinazione urbanistica (*vedi allegato nr. 7a-7b*), il C.T.U. inoltre visionava gli elaborati relativi al fabbricato di che trattasi ed allegati alla domanda di rilascio di contributo con i benefici della ex Legge 219/81 (sisma 80) (*vedi allegato nr. 7a*).

In data 13/12/2016 e 19/12/2016 si effettuavano le ispezioni ipotecarie (*allegato nr. 8a e 8b*).

Si acquisivano le copie degli atti di provenienza, dichiarazione di successione registrata in Avellino il 01/08/2007, atti di compravendita, del 12/04/1981 per notar Capasso, del 05/02/1992 per notar Baldari (*allegato nr. 9a e 9b*).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti 10 parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

- I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;**
- II. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;**
- III. IDENTIFICAZIONE CATASTALE;**
- IV. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI;**
- V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI;**
- VI. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI;**
- VII. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;**
- VIII. VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA;**
- IX. DIVISIBILITÀ DEL BENE;**
- X. CONCLUSIONI.**

I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del pignoramento sono posti nel Comune di Serino (Av), trattasi di due distinti immobili, un fabbricato sito in frazione "Guanni" alla via Pozzo nr. 9 e riportato al N.C.E.U. al foglio 6 particella 85 sub 1, e di un fondo agricolo in località Vigne o Madonelle, avente una superficie complessiva di mq 7.557, riportato in catasto terreni al foglio 7 particelle 145-238.

In considerazione che trattasi di due distinti immobili autonomi tra loro, si ritiene di suddividerli in due lotti separati.

Lotto nr. 1 – abitazione in frazione Guanni alla via Pozzo nr. 9-

Costituito da abitazione singola riportata al N.C.E.U. al foglio 6 particella 85 sub 1.

Lotto nr. 2 – terreno agricolo in località Vigne o Madonelle -

Costituito da suolo agricolo riportato in catasto terreni al foglio 7 particelle 145-238.

Proprietà

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così pervenuti :

Lotto nr. 1 – abitazione in frazione Guanni alla via Pozzo nr. 9-

Immobile riportato in catasto fabbricati al foglio 6 particella 85 sub 1, in proprietà degli esecutati sig.ri:

- ***** ,..... diritto di proprietà per la quota 1/6
- ***** , diritto di proprietà per la quota 1/6
- *****diritto di proprietà per la quota 2/3

, secondo i seguenti atti (vedi allegato nr. 9a) :

- *Atto di donazione e cessione di diritti per dr. Capasso Alfonso notaio in Serino (Av), del 12/04/1981 nr. rep. 34.336, trascritto in Avellino il 06/05/1981 ai n.ri 3514/3140;*
- *dichiarazione di successione legittima in morte di ***** , deceduto il giorno 08/11/2006, devoluta a favore della moglie ***** e dei figli ***** , per i diritti di 500/100, denuncia nr. 67, vol. 858 registrata in Avellino il 01/08/2007, trascrizione in data 04/07/2008 ai n.ri 14955/11022.*

- Lotto nr. 2 – terreno agricolo in località Vigne o Madonelle -

Immobile riportato in catasto terreni al foglio 7 particelle 145-238, in proprietà degli esecutati sig.ri:

- ***** ,..... diritto di proprietà per la quota 1/6
- ***** , diritto di proprietà per la quota 1/6
- *****diritto di proprietà per la quota 2/3

, secondo i seguenti atti (vedi allegato nr. 9b) :

- *Atto di compravendita per dr. Baldari Leonardo notaio in Nusco (Av), del 05/02/1992, nr. rep. 890, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 20/02/1992 al nr. 67, trascritto il 06/03/1992 ai n.ri 3609/3120;*
- *dichiarazione di Successione legittima in morte di ***** , deceduto il giorno 08/11/2006, devoluta a favore della moglie ***** e dei ***** ,*

per i diritti di 500/100, denuncia nr. 67, vol. 858 registrata in Avellino il 01/08/2007, trascrizione in data 04/07/2008 ai n.ri 14955/11022.

Descrizione degli immobili

Lotto nr. 1 – abitazione in frazione Guanni alla via Pozzo nr. 9-

Trattasi di un fabbricato sito in frazione “Guanni” alla via Pozzo nr. 9 e riportato al N.C.E.U. al foglio 6 particella 85 sub 1, avente una destinazione residenziale composto da una sola unità abitativa. Si eleva per numero due piani fuori terra, il piano terra adibito a zona giorno, il piano primo adibito a zona notte, i due piani sono collegati a mezzo di scala interna esclusiva.

La zona ove è ubicato l'immobile è provvista tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle immediatezze di tutti i servizi necessari alla residenza . Trovasi in una Frazione del comune di Serino in zona urbana confinante con aree completamente urbanizzate.

Il fabbricato oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

- a nord con particella 974, ad ovest e sud con spiazzo di proprietà pubblica, ad est con particella 974 e 222 .

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Pozzo, le superfici complessive (calpestabili) dell'immobile al netto delle pareti sono le seguenti :

QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE

Piano	Destinazione d'uso	sup residenziali (mq)	sup non residenziali (mq)
Terra	<i>Soggiorno</i>	10,22	
Terra	<i>Pranzo</i>	16,38	
Terra	<i>Cucina</i>	7,54	
Terra	<i>W.c.</i>	1,75	
Terra/Primo	<i>Scala</i>		5,38
Primo	<i>Letto</i>	9,00	
Primo	<i>Disimpegno</i>	4,89	
Primo	<i>W.c.</i>	5,02	
Primo	<i>Letto</i>	18,03	
Primo	<i>Balconi</i>		0,45
		sup residenziali (mq)	sup non residenziali (mq)
TOTALE		72,83	5,83

L'altezza interna utile al piano terra è pari 2,70 ml, al piano primo l'altezza è pari a ml 3,10 .

Mentre la superficie al lordo delle tompagnature è di mq 54 al piano terra è di mq 48 al piano primo, valori necessari alla determinazione della superficie commerciale, secondo i parametri fissati dal codice delle Valutazioni Immobiliari (*vedi pag. 13*).

L'abitazione è così composta :

- *al piano terra* trovasi il *salone, la sala da pranzo, la cucina, il bagno e scala di collegamento al piano primo* ;
- *al piano primo* trovasi *due camere da letto ed un w.c.* .

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

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura , la copertura a falde inclinate è protetta da un manto di tegole. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate ed in fase di degrado l'intonaco e la tinteggiatura. La pavimentazione interna è in ceramica smaltata. Le pareti interne sono in tavole forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate. L'impianto elettrico è funzionante completo di frutti e placchette, l'impianto idrico-sanitario è completo di apparecchi e di rubinetterie con i punti carico e scarico in ogni sanitario, l'impianto di riscaldamento è autonomo completo di generatore e di radiatori. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con serranda avvolgibile di chiusura . La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è rivestita con marmo bianco carrara. Il portone d'ingresso è costituito da un doppio infisso, il lato interno è in legno quello esterno in ferro .

In definitiva, la parte esterna fabbricato riveste in uno stato di manutenzione appena sufficiente, mentre all'interno si presenta in uno stato di manutenzione discreto con dotazioni di rifiniture di livello sufficiente.

- **Lotto nr. 2 – terreno agricolo in località Vigne o Madonelle -**

Trattasi di un appezzamento di terreno con una superficie nominale di mq 7.557, riportato in catasto terreni al foglio 7 particelle 145-238, avente una forma poligonale, disposto su un piano con pendenza regolare pari a circa il 10%-15% con piccoli terrazzamenti, coltivato in buona parte a nocciolo con qualche pianta di castagna da frutto . All'interno del fondo ricade un manufatto in lamiera ad uso deposito attrezzi.

Al fondo si accede direttamente dalla strada comunale Guanni.

Il fondo trovasi in zona rurale a circa 150 mt dalla Frazione Guanni di Serino, avente discreta esposizione ed una accessibilità con mezzi meccanici .

Le caratteristiche della zona di ubicazione è periferica agricola provvista dei minimi servizi di urbanizzazione primaria. Le zone limitrofe sono anch'esse a carattere agricolo .

Il fondo confina da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa :

con la p.lla 143, p.lla 142, p.lla 146, p.lla 147, con strada comunale Guanni, p.lla 541 .

II. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Lotto nr. 1 – abitazione in frazione Guanni alla via Pozzo nr. 9-

Il fabbricato di che trattasi è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Lo stesso ricade, come da allegato certificato di destinazione urbanistica (v. *allegato 7a*), in un'area classificata secondo il vigente P.R.G. in **Zona B – Residente Esistente-** con il seguente vincolo :

- *C1 ; Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi*

Si rimanda al dettaglio al certificato urbanistico allegato.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serino, si riscontrava la presentazione, in data 30/06/1988 nr. prot. 7010, di istanza di richiesta di autorizzazione per la riparazione del fabbricato con contestuale richiesta di concessione contributi ai sensi della ex legge 219/81. Successivamente a seguito dell'approvazione della variante al Piano di Recupero, in data 03/04/1990 nr. prot. 2898, veniva richiesta autorizzazione per la ricostruzione in sito del fabbricato al fine di avvalersi dei contributi di cui al "sisma 80".

La commissione ex art. 14 della Legge 219/81, nella seduta 15/10/1990 approvava il progetto di ricostruzione con assegnazione di contributo. Per la mancanza di fondi il contributo non è stato mai effettivamente assegnato e non si è proceduto alla ricostruzione del fabbricato. Ad oggi le effettive possibilità di concessione del contributo risultano legate ad improbabili ed ulteriori finanziamenti pubblici.

Opere abusive e loro sanabilità

Sul fabbricato sono state eseguite opere di miglioramento statico della struttura senza il preventivo atti di assenso, manca il deposito degli elaborati strutturali al competente Ufficio del Genio Civile , e del relativo collaudo statico .

Dagli esami degli atti, manca il certificato di agibilità, il certificato di qualificazione energetica.

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

- *pratica di Comunicazione d'Inizio Attività ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01 in sanatoria ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01;*
- *sanatoria al Genio Civile con deposito progetti strutture e certificato di collaudo statico;*
- *attestazione di qualificazione energetica;*
- *certificati conformità impianti;*
- *richiesta certificato agibilità.*

Il costo per la regolarizzazione assomma a complessivi € 13.000 comprensivi di costi esecutivi, comunali e tecnici.

- **Lotto nr. 2 – terreno agricolo in località Vigne o Madonelle -**

Come da allegato certificato urbanistico (*vedi allegato nr. 7b*) l'immobile secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Serino ricade in Zona Agricola , **per mq 6.905,59 in zona E1 (Agricola Silvo-Pastorale)** e per mq 651,41 in **zona E2 (Agricola comune)** con i seguenti vincoli :

- *VI; Vincolo Idrogeologico*
- *ZM; Territori Montani o svantaggiati delimitati ai sensi della direttiva 75/268/CEE e s.m.i.*
- *CI ; Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi*

Si rimanda al dettaglio al certificato urbanistico allegato.

Opere abusive e loro sanabilità

Si riscontra sul fondo la presenza di un manufatto in lamiera in totale difformità agli strumenti urbanistici. Detta difformità edilizia dovrà essere regolarizzata a cura dell'acquirente mediante l'implementazione delle seguenti procedure:

- *pratica di Comunicazione d'Inizio Attività ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01 per la demolizione del manufatto e il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, attesa l'assenza dei presupposti per la condonabilità e l'inesistenza dei presupposti per la sanabilità.*

Il costo per la regolarizzazione assomma a complessivi € 2.500 comprensivi di costi esecutivi, comunali e tecnici.

III. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Lotto nr. 1 – abitazione in frazione Guanni alla via Pozzo nr. 9-

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia del Territorio al 13/12/2016 (*allegato nr. 6a*) l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singola particella .

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi				Dati Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
SERINO	6	85	1	A/4	3	6 vani	totale : mq 114 escluso aree scoperte mq 114	euro 220,01
indirizzo		Via Pozzo nr. 9 , piano T-1						
Intestati								
<i>Dati anagrafici</i>								<i>diritti reali</i>
*****								Proprietà 1/6
*****								Proprietà 1/6
*****								Proprietà 2/3

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, il fabbricato è regolarmente immesso in mappa.

Lotto nr. 2 – terreno agricolo in località Vigne o Madonelle -

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia del Territorio al 13/12/2016 (allegato nr. 6b) l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singola particella .

CATASTO TERRENI

Dati identificativi			Dati Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Domenicale	Agrario
SERINO	7	145	semin arbor	3	3.800	23,55	16,68 euro
Intestati							
<i>Dati anagrafici</i>						<i>diritti reali</i>	
*****						Proprietà 1/6	
*****						Proprietà 1/6	
*****						Proprietà 2/3	

Dati identificativi			Dati Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Domenicale	Agrario
SERINO	7	238	semin arbor	3	3.757	23,28	16,49 euro
Intestati							
<i>Dati anagrafici</i>						<i>diritti reali</i>	
*****						Proprietà 1/6	
*****						Proprietà 1/6	
*****						Proprietà 2/3	

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, i terreni sono regolarmente immessi in mappa.

IV. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere in possesso della sig.ra ***** (esecutata), ivi incluso il fabbricato pignorato che viene utilizzato come unica abitazione.

V. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Serino non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile.

Si determina dunque che:

- non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non risultano Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- non risultano atti di asservimento urbanistico;
- non risultano altre limitazioni d'uso.
- risultano a carico degli immobili pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli (*vedi allegati nrr. 8a e 8b) su entrambi i lotti 1 e 2 :*
 - Ipoteca legale per € 64.481,52 a favore di Equitalia Avellino s.p.a. e contro il solo ***** per i suoi diritti di proprietà pari a 1/6, iscritta in Avellino il 20/08/2008 ai nrr. 19841/3282 a garanzia del capitale di € 32.240,76;
 - risulta trascrizione di verbale di pignoramento per cui si procede, e precisamente : Pignoramento Immobili derivante da Decreto di pignoramento immobiliare trascritto il 18/10/2016, Registro Particolare nr. 13598 Registro Generale nr. 16427, emesso dal Tribunale di Avellino il 27/09/2016 a favore di ***** e contro ***** .

Inoltre a carico del Lotto nr. 1 – *abitazione in frazione Guanni alla via Pozzo nr. 9-* risulta la seguente formalità pregiudizievole:

- Ipoteca legale per € 51.311,52 a favore di Equitalia Sud s.p.a. e contro la sola ***** , relativamente alla sua quota di proprietà 2/3, iscritta in Avellino il 28/08/2013 ai nrr. 15021/913 a garanzia del capitale di € 25.655,76;

VI. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che:

- non risultano spese fisse di gestione o manutenzione;
- non risultano spese condominiali.

VII. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

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

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

Da indagini fatte presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche, il sottoscritto ritiene congruo assegnare la seguente valutazione ai due distinti lotti :

Lotto nr. 1 – abitazione in frazione Guanni alla via Pozzo nr. 9-

Considerato il fabbricato così come nei paragrafi precedenti descritto, la sua ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'area circostante di pertinenza, l'ubicazione ed il grado delle urbanizzazione della zona e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, lo scrivente, può dichiarare, come dichiara, che il valore venale del fabbricato così come sopra descritto, può essere determinato in un **costo unitario pari ad euro 660 per ogni quadrato di superficie commerciale (sup. lorda)** determinata secondo i seguenti criteri:

- Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mq, non entrano nel computo della superficie. La superficie degli elementi di collegamento verticale scala interni all'unità immobiliare è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale.

La determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare sarà data dalla somma:

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

Per quanto innanzi il valore venale del fabbricato è il seguente :

Piano	Destinazione d'uso	sup. lorda effettiva (mq)	coefficiente di rettifica (%)	superficie commerciale (mq)		
Terra	Abitazione	54,00	100	54,00		
Primo	Abitazione	48,00	100	48,00		
Primo	Balcone	0,45	30	0,135		
				Totale superficie commerciale	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
				102,135	€ 660,00	€ 67.409
TOTALE VALORE						
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione						
Per Cila in sanatoria, Deposito al Genio Civile in sanatoria , sanzioni, cert. impianti, att. qualif. energetica, abitabilità, spese tecniche						€ 13.000
Totale costo per regolarizzazioni						€ 13.000
						Valore di Mercato
						€ 54.409
IN C.T.						€ 55.000

**VALORE DI MERCATO Lotto nr. 1 – abit. in fraz. Guanni alla via Pozzo nr. 9 –
 PARI AD EURO 55.000**

Lotto nr. 2 – terreno agricolo in località Vigne o Madonelle -

Attraverso opportuna analisi e confronto con l'U.T.C. di Serino, le agenzie immobili, imprenditori e tecnici locali e notai, si è determinato il valore di mercato verificando che nella zona immobili con caratteristiche similari sono stati oggetto di compravendita per importi medi unitari di euro 10,00 per ogni metro quadro .

Per quanto innanzi il Valore di mercato dei terreni è il seguente :

- particella 145 superficie di 3.800 mq x 10,00 euro = euro 38.000
 - particella 238 superficie di 3.757 mq x 10,00 euro = euro 37.570
TOTALE euro 75.570

All'anzidetto importo vanno dedotti :

- gli oneri per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico pari aeuro 2.500

Valore immobile LOTTO NR. 2 è pari a 75.570 euro – 2.500 euro = 73.070 euro in C.T. 73.000

**VALORE DI MERCATO Lotto nr. 2 – terreno agricolo in località Vigne o Madonelle -
 PARI AD EURO 73.000**

VIII. DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento, come innanzi descritti, sono due distinti immobili autonomi tra loro, quindi si potrà procedere alla vendita degli stessi in due distinti lotti :

Lotto nr. 1 – abitazione in frazione Guanni alla via Pozzo nr. 9-

Costituito da abitazione singola riportata al N.C.E.U. al foglio 6 particella 85 sub 1.

Lotto nr. 2 – terreno agricolo in località Vigne o Madonelle -

Costituito da suolo agricolo riportato in catasto terreni al foglio 7 particelle 145-238.

IX. CONCLUSIONI

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

Trattasi di due distinti lotti :

Lotto nr. 1 – abitazione in frazione Guanni alla via Pozzo nr. 9-

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Serino, così come individuato in appresso con indicazione della valutazione attribuita:

tipo catasto	Foglio	particella	sub	sup commerciale complessiva (mq)	Valore unitario (€/mq)	valore (euro)
N.C.E.U.	6	85	1	102,135	660	67.409
<i>a dedurre regolarizzazioni</i>						13.000
Totale valore di mercato immobile						54.409
IN C.T.						55.000

Il valore di mercato del fabbricato oggetto di pignoramento di cui al

lotto nr. 1 è pari ad euro 55.000.

Lotto nr. 2 – terreno agricolo in località Vigne o Madonelle -

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Serino, trattasi di un suolo agricolo, così come individuato in appresso con indicazione della valutazione attribuita:

tipo catasto	Foglio	particella	Sup. catastale nominale (mq)	Valore unitario (€/mq)	valore (euro)
C.T.	7	145	3.800	10	38.000
C.T.	7	238	3.757	10	37.570
<i>TOTALE</i>					75.570
<i>a dedurre regolarizzazioni</i>					2.500
Totale valore di mercato immobile					73.070
IN C.T.					73.000

Il valore di mercato del terreno agricolo oggetto di pignoramento di cui al

lotto nr. 2 è pari ad euro 73.000.

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

Ritenuto di aver espletato correttamente l'incarico ricevuto, ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordata, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Avellino, 06/05/2017

IL C.T.U.

GEOMETRA GALLO VINCENZO



Elenco Allegati:

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

- all. 1) Verbale di conferimento incarico*
- all. 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali (racc.ta A.R. e pec)*
- all. 3) Verbali di sopralluogo*
- all. 4) Rilievo stato di fatto fabbricato (lotto nr. 1)*
- all. 5a) Documentazione fotografica fabbricato (lotto nr. 1)*
- all. 5b) Documentazione fotografica terreno (lotto nr. 2)*
- all. 6a) Visura catastale storica –estratto di mappa-planimetria unità urbana (lotto nr. 1)*
- all. 6b) Visura catastale storica –estratto di mappa (lotto nr. 2)*
- all. 7a) Certificato di destinazione urbanistica - Documenti allegati alla pratica di richiesta dei contributi di cui alla ex Legge 219/8 (sisma 80) ricostruzione/riparazione fabbricato (lotto nr. 1)*
- all. 7b) Certificato di destinazione urbanistica (lotto nr. 2)*
- all. 8a) Ispezioni Ipotecarie (lotto nr. 1)*
- all. 8b) Ispezioni Ipotecarie (lotto nr. 2)*
- all.9a) Atti di provenienza (lotto nr. 1)*
- all.9b) Atti di provenienza (lotto nr. 2)*
- all. 10) schede sintetiche (lotti nr. 1 e 2)*
- all. 11) nota spese e competenze professionali*