

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Seconda Civile – Esecuzioni Immobiliari

PROC. n° 75/2023/EI
“ _____ ” VS “ _____ ”

G.E.: dott.ssa PATRIZIA GRASSO

UDIENZA: 08 MARZO 2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“ _____ ”
contro
“ _____ ”

IL C.T.U.
ing. GENNARO CARUSO
Via Starza n°5
83029 – Solofra (AV)
Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

FEBBRAIO 2024



INDICE

PREMESSA	4
1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE	8
2. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA	8
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	9
4.1. Operazioni peritali	9
4.1.1. Verbale di Operazione di Consulenza (n°01)	9
4.2. Dati acquisiti	10
5. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	11
6. VERIFICA DOCUMENTAZIONE	22
6.1. Verifica urbanistica e catastale	22
6.2. Stato di possesso	22
6.3. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	23
6.4. Regolarità edilizia.....	23
7. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	24
7.1. Stima sintetica-diretta.....	24
CONCLUSIONI.....	27



INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Fig. 1 – <i>Inquadramento generale</i> –	12
Fig. 2 – <i>Inquadramento satellitare</i> –	12
Fig. 3, 4 – <i>Ingresso alla corte comune e al fabbricato da via Vincenzo Bellini</i> –	13
Fig. 5, 6 – <i>Veduta esterna ed ingresso al fabbricato</i> –	13
Fig. 7 – <i>Planimetria catastale abitazione</i> –	15
Fig. 8 – <i>Planimetria allegata Concessione edilizia n. 507/2010</i> –	16
Fig. 9 – <i>Planimetria rilevata unità abitativa</i> –	16
Fig. 10, 11 – <i>Vano scala e porta di ingresso abitazione</i> –	17
Fig. 12, 13 – <i>Ingresso / Corridoio</i> –	17
Fig. 14, 15 – <i>Cucina</i> –	17
Fig. 16, 17 – <i>Salone</i> –	18
Fig. 18, 19 – <i>Camera matrimoniale</i> –	18
Fig. 20, 21 – <i>Cameretta</i> –	18
Fig. 22, 23 – <i>W.c.</i> –	19
Fig. 24, 25 – <i>Balcone 1</i> –	19
Fig. 26, 27 – <i>Balcone 2</i> –	19
Fig. 28 – <i>Porzione mappa catastale</i> –	20
Fig. 29, 30, 31, 32, 33 – <i>Terreno / corte comune</i> –	21
Tab. 1 – <i>Dimensioni interne dell'abitazione</i> –	14
Tab. 2 – <i>Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Avella (AV)</i> –	25



Ill.mo G.E. dott.ssa PATRIZIA GRASSO
Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale Ordinario di Avellino

PREMESSA

Con ordinanza di nomina del 25 settembre 2023 [cfr. Allegato n°01] la S.V.III.ma ha nominato me, sottoscritto **ing. Gennaro CARUSO**, con studio in Solofra (AV) alla Via Starza n°5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n°179b, nonché presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°1827, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n° 75/2023 del Ruolo Generale, promosso da “_____” contro la sig.ra “_____”, invitandomi ad inviare a mezzo pec l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, per il conferimento dei seguenti quesiti e compiti [cfr. Allegato n°01]:

Premesso che il sottoscritto ha:

- a) individuato esattamente i beni oggetti di pignoramento, i quali non sono frazionabili;
- b) verificato la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- c) verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ossia lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili;

sostanzialmente, il quesito posto è il seguente:

1) redigere una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A. *l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n.724/94 e*



- ss. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B.** la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove è possibile (tipo fondazione, struttura verticali, solai, coperture, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e sanitario, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni;
- C.** il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili, ecc.);
- D.** la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione



urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

- E.** *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;*
- F.** *alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene ed almeno quattro interne;*
- G.** *per la categoria terreni alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;*
- H.** *per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e, ove mancante, la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c.;*
- I.** *per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, ed in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c., alleggi altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleggi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;*



- J.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere;
- K.** per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente, per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;
- L.** depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;
- M.** il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

L'Ecc.mo Giudice rinviava la prossima udienza al 08 marzo 2024 così come si evince dal verbale di nomina e conferimento incarico [cfr. Allegato n°01].



1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Le attività svolte si possono sintetizzare nelle operazioni peritali e nell'acquisizione di dati ed informazioni indispensabili per rispondere ai quesiti posti.

Tali operazioni sono state compiute in modo critico, oggettivo e con la tempistica necessaria, compatibilmente con la calendarizzazione stabilita all'atto del conferimento dell'incarico ricevuto dell'Ecc.mo Giudice.

Il sottoscritto è stato autorizzato all'accesso presso i pubblici uffici per le eventuali incombenze necessarie, dandone sempre comunicazione alle parti, come da rito, e ponendo all'attenzione del contraddittorio l'eventuale documentazione acquisita.

Nel corpo della presente relazione di consulenza si risponderà compiutamente, qualora possibile, ai quesiti posti in sede di conferimento di incarico e verranno sinteticamente analizzati tutti gli atti depositati nel procedimento in oggetto.

2. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA

Al fine di procedere alla risoluzione dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha estratto copia della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio ed ha effettuato le opportune indagini peritali. La documentazione agli atti è riportato nel seguente elenco.

A) Fascicolo di causa procedura prot. n. 75/2023/EI

- atto di pignoramento immobiliare;
- istanza di vendita;
- atto di precetto;
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- certificazione notarile;
- ispezione ipotecaria;



- mappa catastale;
- nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo;
- ricevuta telematica di pagamento;
- accettazione mutuo e costituzione di ipoteca;
- attestazione di conformità degli atti;
- procura generale alle liti;
- verbale di nomina e accettazione incarico Custode Giudiziario;
- verbale di conferimento di incarico di stima al C.T.U. e decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1. Operazioni peritali

A seguito del mandato conferito dal Giudice, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando un sopralluogo sui luoghi oggetto del procedimento, previa comunicazione alle parti come per legge, per acquisire dati ed informazioni utili alla redazione della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio [cfr. Allegato n°02].

Per una migliore descrizione dello stato dei luoghi ed esposizione delle informazioni acquisite durante il sopralluogo, il CTU riporta integralmente il verbale redatto e sottoscritto dai presenti:

4.1.1. Verbale di Operazione di Consulenza (n°01)

L'anno duemilaventiquattro il giorno quattro del mese di gennaio alle ore 15:30, io sottoscritto Ing. Gennaro Caruso, in qualità di CTU, mi sono recato presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, precisamente in Avella alla via Vincenzo Bellini n. 1.



Ivi giunto ho constatato la presenza dei seguenti signori:

- _____, zia dell'esecutata che ha permesso l'accesso all'appartamento;
- _____, per delega dell' _____, legale dell'esecutata.

Lo scrivente ha verificato lo stato dei luoghi, esterno del fabbricato e interno all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Successivamente ha provveduto ad un rilievo fotografico e celerimetrico del fabbricato e unità immobiliare.

L'Avv. _____ si riserva di esibire e depositare l'eventuale certificato APE.

L'Avv. _____ mi comunica che non è costituito nessun condominio e pertanto non vi sono spese condominiali certificate.

L'appartamento attualmente non risulta occupato, anche se le utenze risultano attive.

Non essendoci null'altro da aggiungere, il CTU chiude il verbale alle ore 15:50.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

4.2. Dati acquisiti

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione della documentazione già presente nei fascicoli di produzione depositati dalle parti, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti, dati ed informazioni da enti pubblici, quali Agenzia del Territorio, Comune di Avella (AV), ecc. [cfr. Allegato n°03].

In particolare:

✚ Presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Avellino, sono state acquisite:

- ✓ Planimetria del sub 6 particella 1460 del foglio 13;
- ✓ Visura della particella 1460 del foglio 13 al catasto terreni;
- ✓ Elaborato Planimetrico del foglio 13 particella 1460;

Inoltre si è acquisita la visura catastale del sub 6 particella 1460 del foglio 13 inviati dall'Avv. _____ per conto del Notaio _____, custode giudiziario della procedura esecutiva.



- ✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Avella (AV), sono state acquisite:
 - ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 507 del 11/03/2010.

5. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il bene oggetto di perizia ricade nel Comune di Avella alla via Vincenzo Bellini n. 1, ed è distinto al catasto così come segue:

- Unità Immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 13 part.^{lla} 1460 sub 6 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 4,5 vani - superficie catastale 111 m² - rendita € 290,51.

Inoltre la sig.ra _____ è proprietaria per la quota parte di 1/5 della corte esterna, graffata catastalmente al fabbricato, il CTU dopo aver verificato la presenza di un elaborato planimetrico datato 06/12/1985, ha provveduto ad estrapolare, dal catasto terreni, visura della particella in cui è ubicato il fabbricato, distinta così come segue:

- Ente Urbano distinto al N.C.T. al foglio 13 part.^{lla} 1460 – ente urbano – superficie catastale 4 are 62 ca.

Avella è un comune italiano di circa 7.500 abitanti della provincia di Avellino in Campania, si trova sulla via che collegava e collega tuttora la pianura Campana con la valle del Sabato e il Sannio Irpino.

Situato nel cuore di una grande conca dell'Appennino Campano, è circondato a nord dai monti di Avella e a nord-est da Montevergine, entrambi parte dei monti del Partenio. Il più importante corso d'acqua che passa per questo comune è il Clanio.

Così come in epoca antica, anche durante il medioevo Avella continuò a rimanere legata all'area nolana e più precisamente alla Terra di Lavoro. Fu soltanto dopo il 1860 che il comune di Avella fu aggregato alla provincia di Avellino, benché il suo territorio non appartenesse all'antica Irpinia.



Di seguito si riportano gli inquadramenti satellitari della zona in cui sono ubicati i beni in questione [cfr. Figg. 1 e 2]:

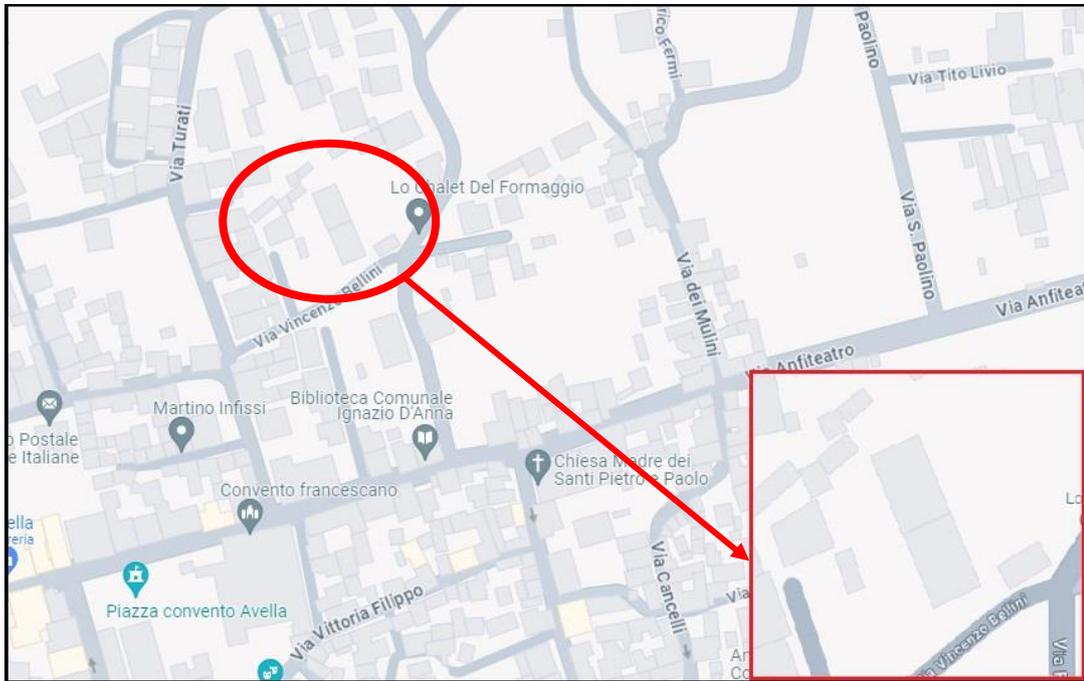


Fig. 1 – Inquadramento generale –



Fig. 2 – Inquadramento satellitare –



L'immobile, di proprietà della sig.ra _____ (Cod. Fisc.: _____), è situato al piano primo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, a cui si accede mediante una scala condominiale; immobile per il quale risulta agli atti del comune di Avella il seguente titolo edilizio:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 507/2010;

inoltre la sig.ra _____ è proprietario per una quota parte pari ad 1/5 del terreno circostante il fabbricato (ente urbano), a cui si accede da via Vincenzo Bellini del comune di Avella [cfr. Allegato n°03].

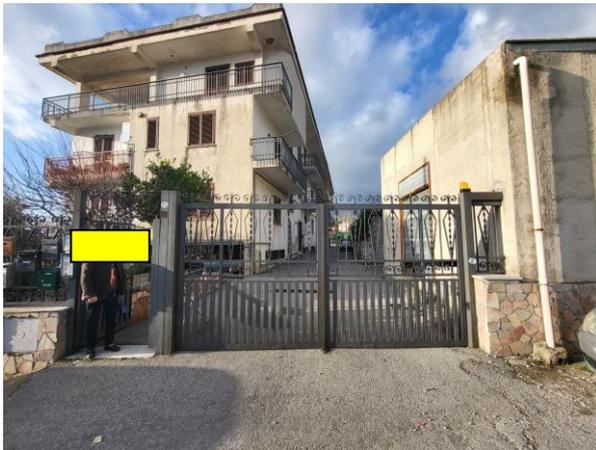


Fig. 3, 4 – *Ingresso alla corte comune e al fabbricato da via Vincenzo Bellini –*



Fig. 5, 6 – *Veduta esterna ed ingresso al fabbricato –*



Per una maggior chiarezza nella descrizione dei beni oggetto di esecuzione, fin d'ora si procederà alla suddivisione in lotti per una migliore descrizione degli stessi, precisando che sia l'abitazione che la corte circostante non risultano divisibile ma costituiscono un unico lotto di vendita; si riportano di seguito i dati catastali:

LOTTO 1	Abitazione - N.C.E.U. di Avella al fg. 13 part. 1460 sub 6
LOTTO 2	Terreno - N.C.T. di Avella al fg. 13 part. 1460

➤ **Abitazione**

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo del fabbricato e si accede mediante una scala condominiale, è costituito da un vano corridoio di ingresso all'unità immobiliare, cucina, salone, due camere da letto e un bagno, inoltre sono presenti due balconi con accesso dalla cucina l'uno e dalle camere da letto l'altro. Gli interni sono in stato manutentivo buono/ottimo.

Le porte sono in legno ed è dotato di doppi infissi in legno, la pavimentazione è in piastrelle e le pareti sono tinteggiate con colori tenui.

L'immobile è provvisto di impianto termico con caloriferi, impianto idrico, impianto elettrico che, allo stato attuale, risultano perfettamente funzionanti.

L'abitazione si compone di:

Piano Primo		
VANO	SUP. UTILE (mq)	ALT. UTILE (m)
Ingresso / Corridoio	12,78	3,10
Cucina	17,63	
Salone	24,36	
Cameretta	13,05	
Camera matrimoniale	18,90	
W.c. 1	4,50	
Balcone 1	6,50	
Balcone 2	10,53	

Tab. 1 – Dimensioni interne dell'abitazione –



Allo stato attuale l'abitazione risulta non occupata così come indicato dalla parte convenuta in sede di sopralluogo, invero bisogna sottolineare che le utenze risultavano attive e nel corso del sopralluogo si evinceva che l'abitazione fosse, tuttavia, utilizzata giornalmente; è opportuno sottolineare che per il bene oggetto della procedura esecutiva non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n°90 del 03 agosto 2013⁽¹⁾ e ss.mm.ii..

Di seguito si riporta la planimetria catastale dell'abitazione, la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 507/2010 e la planimetria rilevata, con una fornita documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile che, senza alcun dubbio, è più eloquente di qualsiasi descrizione:

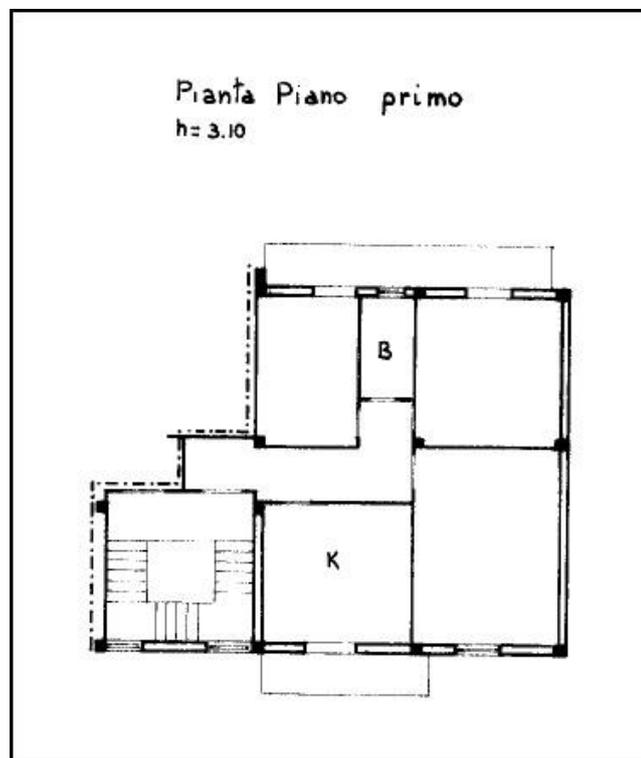


Fig. 7 – *Planimetria catastale abitazione* –

⁽¹⁾ **Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale (G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)



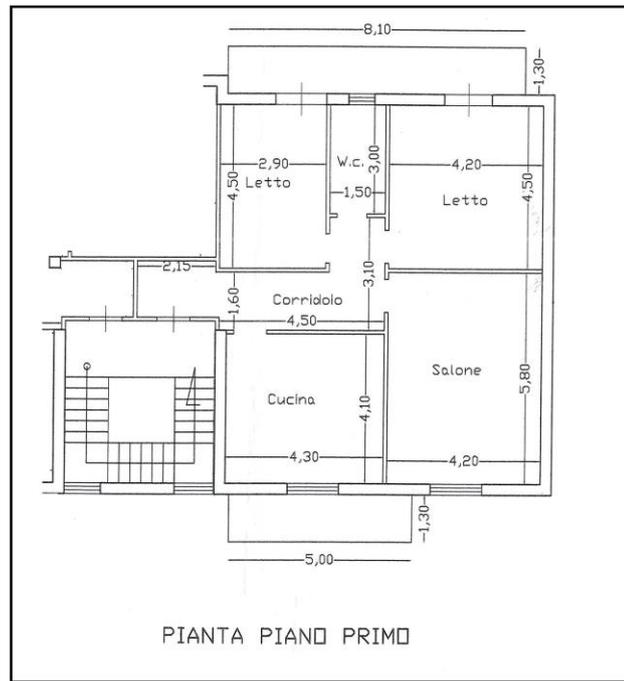


Fig. 8 – Planimetria allegata Concessione edilizia n. 507/2010 –

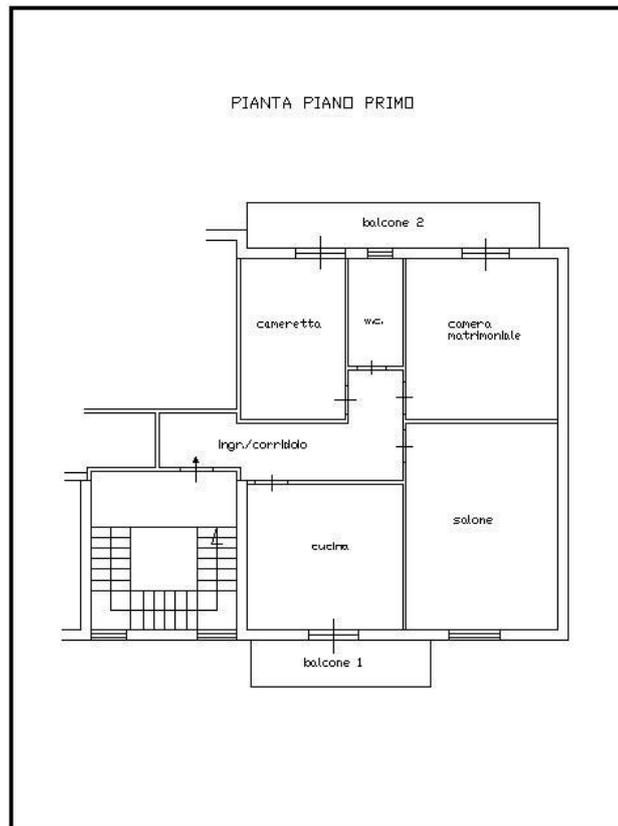


Fig. 9 – Planimetria rilevata unità abitativa –





Fig. 10, 11 – Vano scala e porta di ingresso abitazione –



Fig. 12, 13 – Ingresso / Corridoio –



Fig. 14, 15 – Cucina –





Fig. 16, 17 – *Salone* –



Fig. 18, 19 – *Camera matrimoniale* –



Fig. 20, 21 – *Cameretta* –





Fig. 22, 23 – W.c. –



Fig. 24, 25 – Balcone 1 –



Fig. 26, 27 – Balcone 2 –



➤ **Terreno**

Ha una estensione di 4 *are* 62 *centiare* (comprensivo della superficie coperta del fabbricato). Si sviluppa intorno al fabbricato rappresentando la corte comune, così come censito al N.C.T., ha una forma pianeggiante ed è perfettamente delimitato per tutto lo sviluppo del confine dell'area. La sig.ra _____ ha una quota parte pari ad 1/5, derivante dalla quota di proprietà dell'unità immobiliare ubicata al piano primo dell'immobile.

Di seguito si riporta lo stralcio catastale del terreno, con una fornita documentazione fotografica dello stato attuale che, senza alcun dubbio, è più eloquente di qualsiasi descrizione:



Fig. 28 – *Porzione mappa catastale* –



Fig. 29, 30, 31, 32, 33 – *Terreno / corte comune* –

6. VERIFICA DOCUMENTAZIONE

6.1. Verifica urbanistica e catastale

- 1) Poiché dalle verifiche risulta che il bene con la corte attinente non è divisibile, codesto verrà considerato un unico lotto capace di produrre reddito e libero di essere compravenduto interamente.
- 2) In data 23/11/2023 il sottoscritto prelevava presso l’Agenzia delle Entrate – sez. Territorio planimetria catastale dell’immobile oggetto di esecuzione ed elaborato planimetrico del fabbricato. In seguito il CTU ha provveduto ad integrare la documentazione catastale in suo possesso estraendo visura catastale della corte esterna, carteggio che si allega agli atti; per quanto attiene la documentazione in atti presso il comune di Avella lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutto l’incartamento tecnico inerente i beni oggetto della presente [cfr. allegato nn° 3].
- 3) Lo stato dei luoghi dell’immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta conforme rispetto alle planimetrie riportate agli atti dell’Agenzia delle Entrate – sez. Territorio e presso l’ufficio tecnico del comune di Avella, per quanto attiene la corte comune è stata verificata una discordanza tra lo stato di fatto e l’elaborato planimetrico riportato presso l’Agenzia delle Entrate – sez. Territorio di Avellino.

6.2. Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato la parte convenuta dichiarava che l’abitazione risultava non abitata, invero bisogna sottolineare che le utenze risultavano attive e nel corso del sopralluogo si deduceva che l’abitazione fosse, tuttavia, utilizzata quotidianamente.



6.3. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Dal certificato sostitutivo notarile in atti, si evince che, alla data della trascrizione del pignoramento, le formalità, vincoli e oneri sugli immobili in stima consistono in:
 - Ipoteca Volontaria nn. 16117/1000 del 25/09/2012 di € 238.000,00 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18/09/2012 – Notaio _____ – durata anni 35, a favore di _____ contro _____;
 - Verbale di pignoramento immobili del 10/07/2023 numero di repertorio 1709 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Avellino sede Avellino a favore di _____ contro _____.
2. Non risulta all'attualità alcuna gestione condominiale relativa al fabbricato in oggetto così come dichiarato dalla parte convenuta presente al momento del sopralluogo.

6.4. Regolarità edilizia

- 1) A seguito di istanza del 24/11/2023 presentata, tramite pec, agli uffici preposti del comune di Avella, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione ed acquisito la documentazione urbanistica ed edilizia attestante la liceità della preesistenza dei beni, in particolare [cfr. allegato n°3]:
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 507/2010.
- 2) Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha constatato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è conforme alle planimetrie riportate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio e presso l'ufficio tecnico del comune di Avella, per quanto attiene la corte comune è stata verificata una discordanza tra lo stato di fatto e l'elaborato planimetrico riportato presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio di Avellino



A seguito di verifiche della documentazione sopra indicata, la destinazione d'uso degli immobili staggiti, è compatibile con quella prevista dal P.R.G. e Norme di Attuazione comunali, nonché con quella censita in catasto.

7. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dall'unità immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

7.1. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2023 e inizio dell'anno 2024, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di



condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del comune di Avella (AV) e limitrofi con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2023 e inizio anno 2024.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L.vo n. 196 del 2003 e Regolamento GDPR ai sensi del Regolamento (UE) 216/679 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agencia del Territorio a livello nazionale per abitazioni civili, siti in Avella (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 780,00 €/mq ed i 1.000,00 €/mq per tipologie di immobili con analoghe caratteristiche:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1000	L	3,2	4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1200	L	4	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	900	1100	L	3,7	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	900	L	2,9	3,7	L
Box	NORMALE	620	920	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1300	L	4,5	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1100	L	3,9	4,5	L

Tab. 2 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Avella (AV) –

Ing. Gennaro Caruso

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)

Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721

Email: ingcaruso76@gmail.com

P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Pagina 25 di 27



Quindi si è determinata la seguente superficie convenzionale di riferimento, secondo l'art. 13⁽²⁾ della Legge n°392 del 27 luglio 1978 ed i punti 4.4.2.2⁽³⁾ e 4.4.2.3⁽⁴⁾ della Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio”:

abitazione		106,00 mq
balconi	(17,03 x 0,25) =	4,26 mq
terreno	(1/5 x 462,00 x 0,10) =	9,24 mq
TOTALE		119,50 mq

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e la documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi e attestazioni, si ritiene opportuno considerare come valore di riferimento quello massimo, cioè 1.000,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stima diretta}} = 119,50 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{119.500,00 \text{ €}}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\mathbf{V = 119.000,00 \text{ €}}$$

(centodiciannovemila/zerozero euro)

(2) **Art. 13 - Superficie convenzionale** (Legge n°392 del 27 luglio 1978: “Disciplina delle locazioni degli immobili urbani”)

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alle superfici di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

(3) **Punto 4.4.2.2 (Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio”)**

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per “coperto” si intende “chiuso su tre lati”);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

(4) **Punto 4.4.2.3 (Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio”)**

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.



CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima del bene oggetto della presente è:

V = 119.000,00 €

(centodiciannovemila/zerozero euro)

Tale valore è riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione e alla quota di 1/5 inerente la corte comune attinente il fabbricato. Si precisa, così come indicato in relazione, che l'elaborato planimetrico presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio di Avellino è discordante rispetto allo stato di fatto verificato durante il sopralluogo, ma tale anomalia non modifica né inficia il valore effettivo del bene.

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione tecnica d'ufficio consta di pagine 27 (*ventisette*) dattiloscritte e n°5 (5) allegati.

Solofra (AV), *Febbraio 2024*



SI ALLEGA ALLA PRESENTE:

1. Copia dell'ordinanza di nomina e conferimento di incarico del 25 settembre 2023;
2. Verbali di sopralluogo del C.T.U. (n°01);
3. Documenti ritirati presso gli Enti Pubblici: Agenzia delle Entrate e Comune di Avella (AV);
4. Rilievo celerimetrico dell'unità immobiliare;
5. Ricevute di invio e di avvenuto invio e consegna alle parti della Bozza della Relazione Tecnica d'Ufficio.

