



TRIBUNALE di AVELLINO

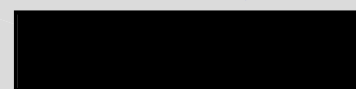
COMUNE di AVELLINO
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella Procedura di Espropriazione Immobiliare

promossa da:



contro



PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 120/22

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. PATRIZIA GRASSO

DICEMBRE 2023

Il C.T.U.
GEOM. ERBERTO PICCININNO

Geometra

ERBERTO PICCININNO

Via dir. S. Marco n° 72 S. ANDREA DI CONZA (AV)
telef. 0827-35262 – e.mail- studio.piccinino@tiscali.it
P. IVA n° 01759150640

TRIBUNALE DI AVELLINO
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAPITOLO I

1.1 CARATTERI GENERALI

Consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di espropriazione forzata per la procedura n. 120/2022 promossa da:

[REDAZIONE]
contro i Sig.ri
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

1.2 PREMESSA

All'udienza del 21.04.2022, il sottoscritto Geom. Erberto Piccininno, residente in Via dir. San Marco, n. 72 del Comune di S. Andrea di Conza (Av) ed iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Avellino con il n. 2262, fu nominato C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [REDAZIONE] sede di Milano c.f. - [REDAZIONE], difesa dallo studio legale LA SALA con sede in in via Correggio 43 - Milano, contro la [REDAZIONE] nata ad Avellino il 18.01.1961 c.f. - [REDAZIONE] per la Quota di proprietà 1/1 e Sig. [REDAZIONE] - nato ad Avellino il 17.09.1957 c.f. - [REDAZIONE] per la Quota di proprietà 1/1, dei beni al foglio 2, p.la 1426 sub 2,piano T-1 -2 - S. e particella n. 1426 sub.3 - piano s1,, nel Comune di Avellino (AV).

Il Giudice per l'Esecuzione ha posto all'esperto i seguenti quesiti:

1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:
 - a) Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice,ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell' atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.
2. **REDIGA una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:**
 - A. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - B. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove

possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell' edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

- C. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc);
- D. La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- F. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G. Per la categoria "terreni" alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;
- H. Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c;
- I. Per la categoria " costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto I.c, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi 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 e in itinere;
- K. Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura esecutiva l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;
- L. Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;
- M. Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qual sia si occupante dell' immobile pignorato;

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

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell' eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
 - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - Lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
 - I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
 - L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H - I - J- K - L della presente;
 - **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico - catastali;
 - Difformità urbanistico - edilizie
 - Difformità Catastali
 - **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 - **Ulteriori informazioni per l'acquirente, concernenti:**
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinari e già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
4. **ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).
5. **INVII a mezzo raccomandata con AIR o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, copia della stessa a tutti i creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari. In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. , l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c.;
6. **DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell' attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:
- a) File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi formato elettronico non protetto tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
 - b) File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili (indicaz. Relazione Oscurata);
 - c) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);

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

Nell'ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva alle indagini di carattere tecnico (sopralluoghi di rito, indagini ed ispezioni, accertamenti presso Pubblici Uffici) per il rilevamento degli elementi occorrenti all'espletamento del mandato affidatogli. Pertanto, eseguiti i necessari sopralluoghi, accertate le caratteristiche oggettive dell'immobile in argomento, espletate le opportune indagini di mercato, nonché assunte tutte le notizie e gli elementi necessari per la formulazione di un corretto giudizio di stima, il sottoscritto, previa maturate riflessioni ed adeguati conteggi estimativi, rassegna con la presente relazione le conclusioni cui è pervenuto.

CAPITOLO II

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

2.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO CON OPERAZIONI PERITALI:

Il C.T.U. per espletare l'incarico ha eseguito due sopralluoghi, in Avellino (AV), alla c.da Pennini 100/U; agli stessi sono intervenuti, oltre al sottoscritto CTU, il Custode Avv. [REDACTED], l'avv. [REDACTED] legale dei coniugi [REDACTED] ed il sig.re [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nella qualità di proprietari del bene pignorato.

Verbale di sopralluogo n° 1

ALLEGATO N°1

Le operazioni di consulenza, dopo accurato studio degli atti oggetto di causa, con acquisizione di elementi utili, hanno avuto inizio con il primo sopralluogo fissato dal custode Avv. Matteo Raffaele Fimiani per il giorno 25.05.2023 alle ore 16.00 e comunicato tramite raccomandata a.r. del 02.05.2023 alla parte esecutata.

In tale data il sottoscritto C.T.U., si è recato nel Comune di Avellino (AV), in c.da Pennini n.100/U presso i luoghi oggetto di causa, per incontrare le parti ed iniziare le operazioni peritali.

Al sopralluogo oltre al sottoscritto C.T.U. erano presenti l'avv. [REDACTED], il sig. [REDACTED], identificato tramite documento di riconoscimento, la sig. [REDACTED] identificata tramite documento di riconoscimento, e l'Avv. [REDACTED] anch'esso identificato tramite documento di riconoscimento, il quale assiste le parti esecutate.

Si è proceduto, ad una verifica dei beni con inizio di operazioni tecniche, ed alcune misurazioni interne, del compendio esecutato, e ad una documentazione fotografica del fabbricato oggetto di perizia.

Di comune accordo con la parte, si fissa ulteriore sopralluogo per il prosieguo delle operazioni peritali con misurazioni dirette sia interne che esterne per il giorno 31.05.2023 alle ore 16.00.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 17,30.

Verbale di sopralluogo n° 2

ALLEGATO N°2

Il secondo sopralluogo, fissato con il verbale precedente per il giorno 31.05.2023, non si è tenuto per indisponibilità dell'esecutato ed è stato rifissato tramite telefono per il giorno 09.06.2023 alle ore 16,00. In tale data il sottoscritto si è recato, presso l'abitazione dei sig.ri [REDACTED], dove erano presenti

sia il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted], per continuare le operazioni peritali iniziate in precedenza, procedendo a visionare, verificare i beni e ad effettuare le necessarie misurazioni di rilievo dell'intero immobile con riscontri di documentazione catastale richiesta presso l'UTE di Avellino. Le operazioni si sono interrotte alle ore 17.00.

2.2 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data dei Sopralluoghi gli immobili, oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, risultano occupati, infatti essi costituiscono l'abitazione principale dei coniugi [redacted] e, pertanto, sono da lei occupati unitamente alla figlia [redacted] ed il piccolo nipote [redacted] nato nel 2021;

2.3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettura del fascicolo di procedura si traggono gli estremi dell'immobile sottoposto all'azione di pignoramento immobiliare: **promossa da [redacted] sede di MILANO, contro la Sig.ra [redacted] e [redacted], per la proprietà di 1000/1000 dei beni sul foglio di mappa 02 particelle 1426/2 e 1426/3.**

I Beni oggetto di Pignoramento sono ubicati nel Comune di Avellino (AV), in c.da Pennini 100/U, in zona periferica, zona fornita di tutti i servizi essenziali, quali strade, rete idrica, elettrica, telefonica; fognaria; sono riportati al catasto fabbricati sulla particella **1426/2 e 1426/3** del foglio n.02. Trattasi una unità immobiliare di tipo residenziale a vari livelli di piano (S1-S2-T-1-2) (Villetta unifamiliare con giardino).

foglio di mappa n. 02, n. 1426

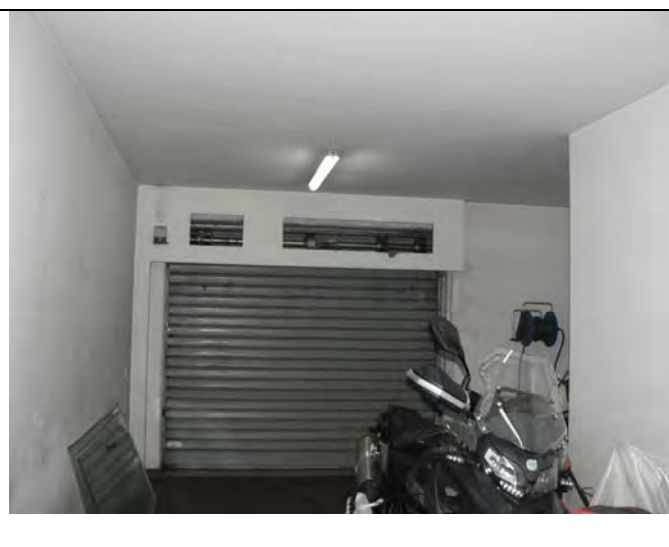
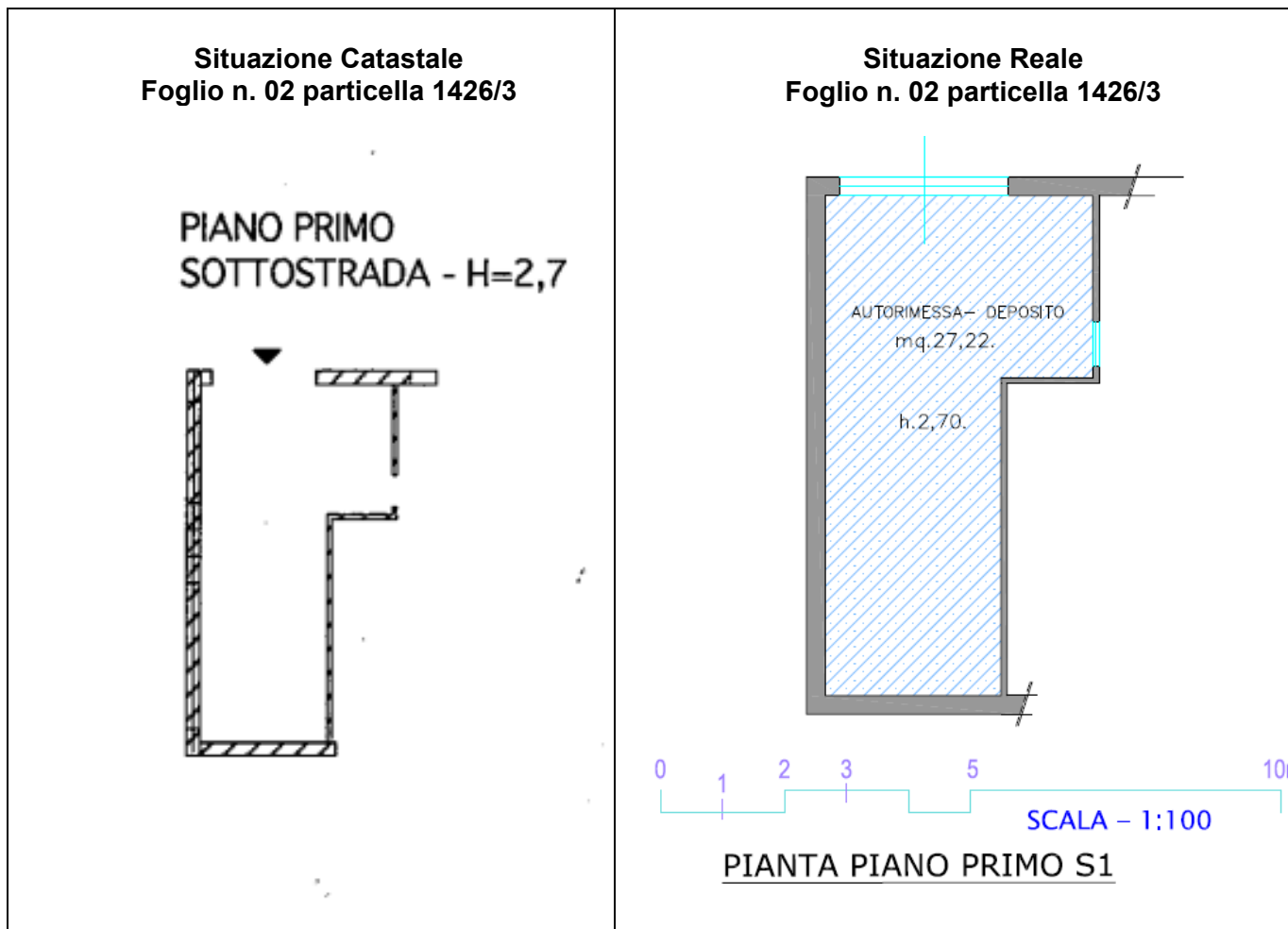


I beni sottoposti a pignoramento, consistenti negli immobili di proprietà dei suddetti debitori, descrizione e situazione come riportati nella certificazione notarile per la procedura 120/22 e secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e notarili, sono i seguenti:

bene n° 1

ALLEGATO N°2

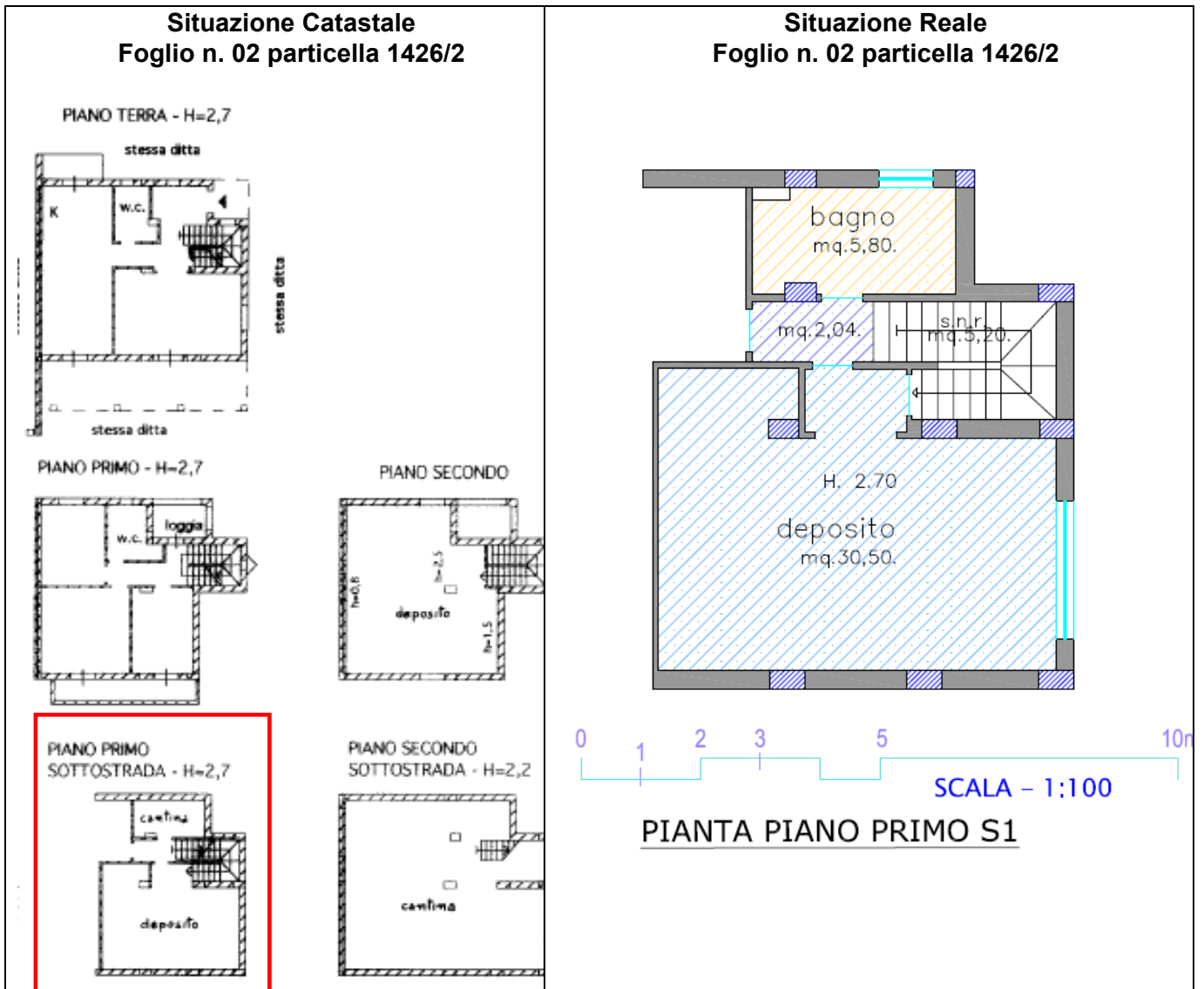
Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Avellino (AV), **al foglio n. 02 mappale particella n.1426 sub.3**, in c.da Pennini n. 100/U, Piano S1, categoria catastale C/6, di classe 2, con superficie catastale mq. 28.00, intestato catastalmente al sig. ██████████, per la proprietà di 1000/1000, in comunione dei beni, con rendita di €. 70,86.



bene n° 2

ALLEGATO N°3

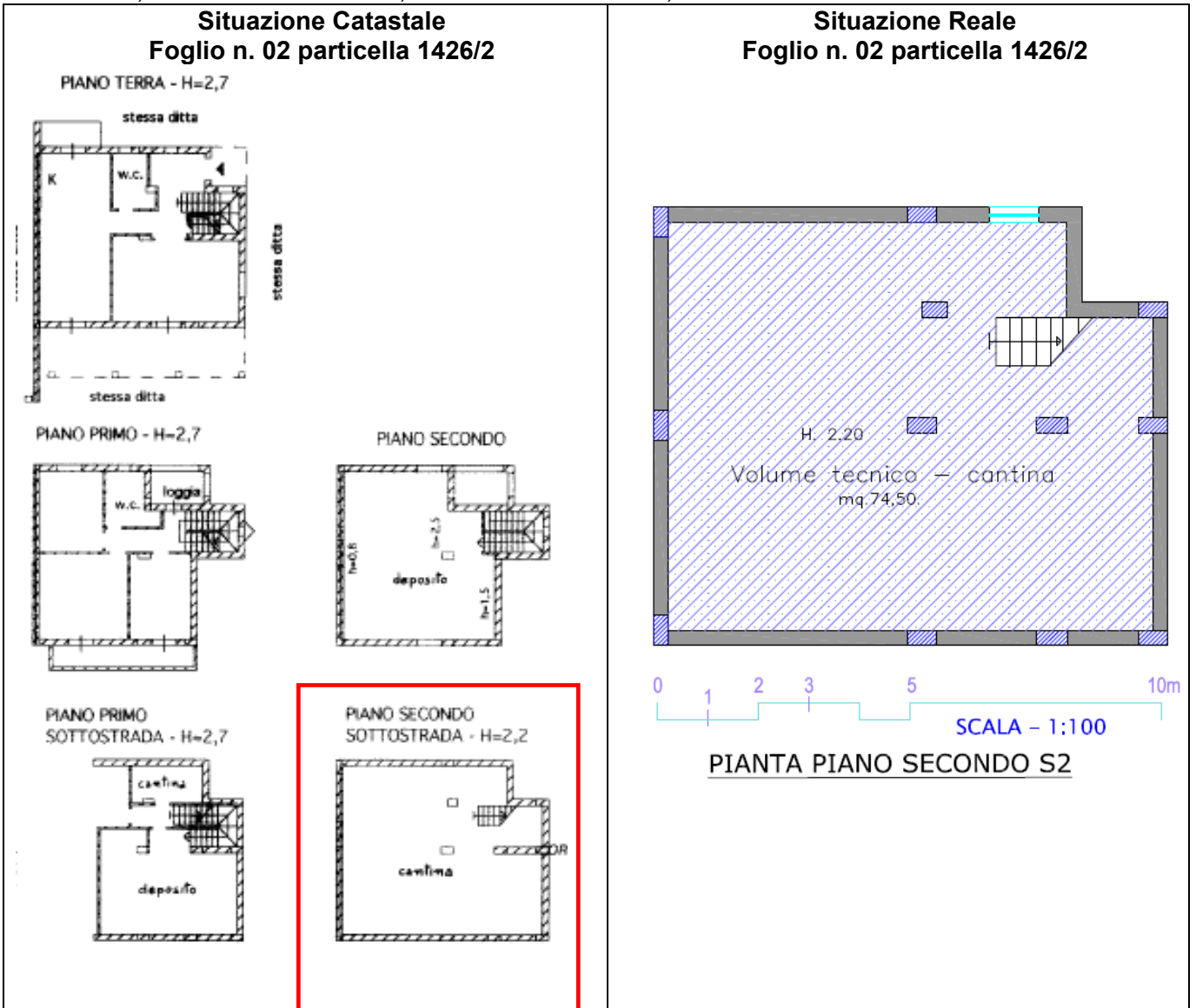
Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Avellino (AV), **al foglio n. 02 mappale particella n.1426 sub.3**, in c.da Pennini n. 100/U, Piano Piano S2 - T-1 - 2-S1, categoria catastale A/7, di classe 3, con superficie catastale mq. 216.00, intestato catastalmente al sig. [REDACTED], per la proprietà di 1000/1000, in comunione dei beni, con rendita di €. 1.580,36



bene n° 3

ALLEGATO N°3

Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Avellino (AV), **al foglio n. 02 mappale particella n.1426 sub.3**, in c.da Pennini n. 100/U, Piano Piano S2 - T-1 - 2-S1, categoria catastale A/7, di classe 3, con superficie catastale mq. 216.00, intestato catastalmente al sig. [REDACTED], per la proprietà di 1000/1000, in comunione dei beni, con rendita di €. 1.580,36

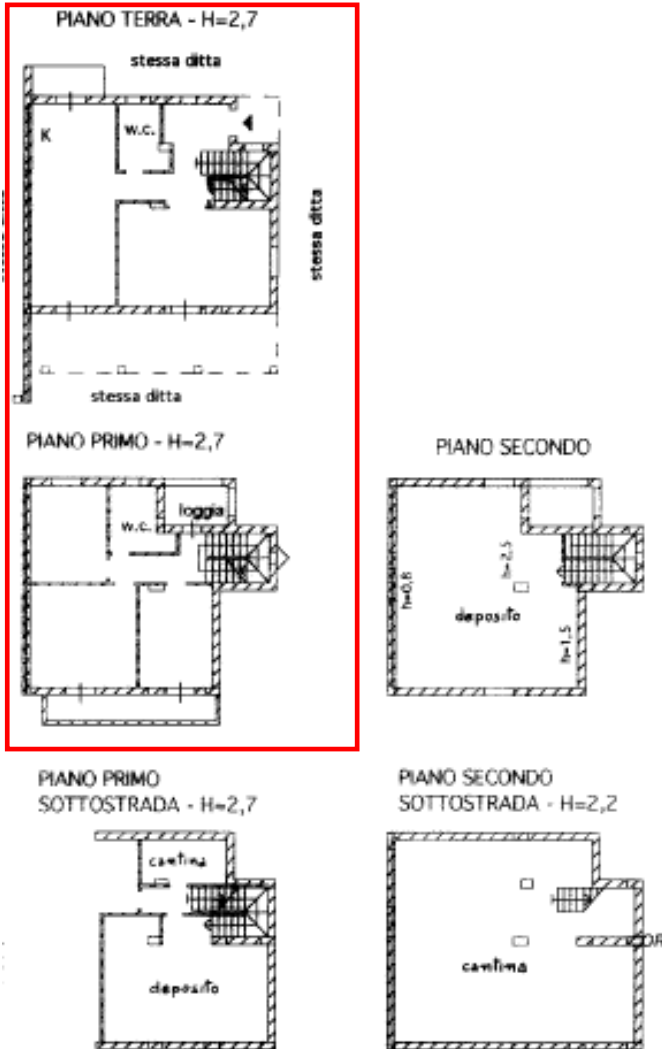


bene n° 4

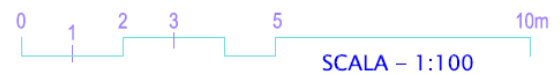
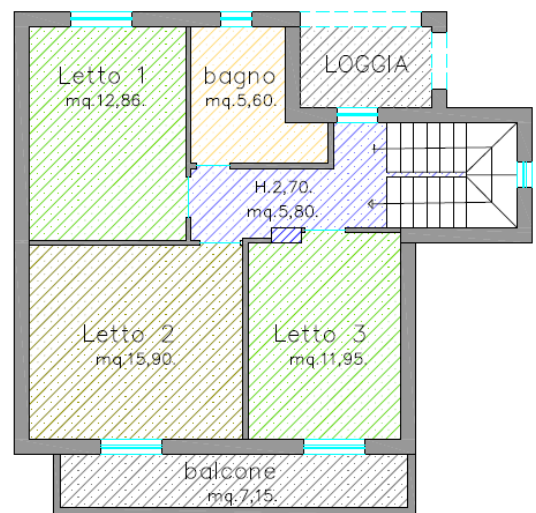
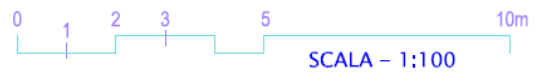
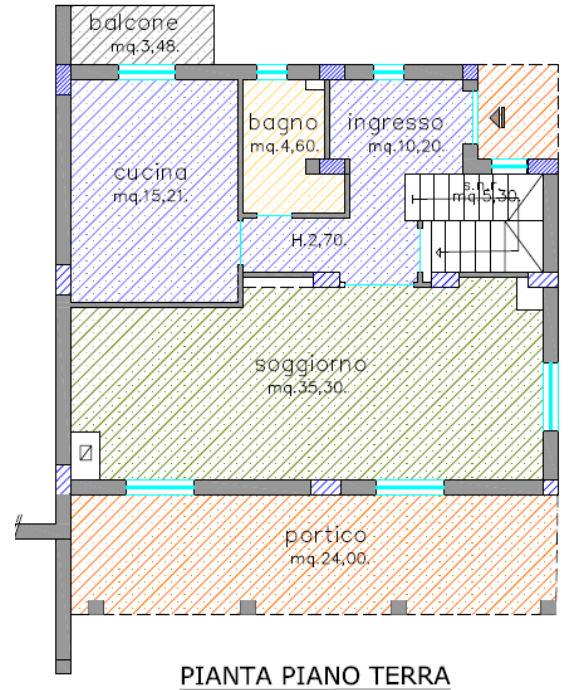
ALLEGATO N°3

Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Avellino (AV), **al foglio n. 02 mappale particella n.1426 sub.3**, in c.da Pennini n. 100/U, Piano Piano S2 - T-1 - 2-S1, categoria catastale A/7, di classe 3, con superficie catastale mq. 216.00, intestato catastalmente al sig. [REDACTED], per la proprietà di 1000/1000, in comunione dei beni, con rendita di €. 1.580,36

Situazione Catastale
Foglio n. 02 particella 1426/2



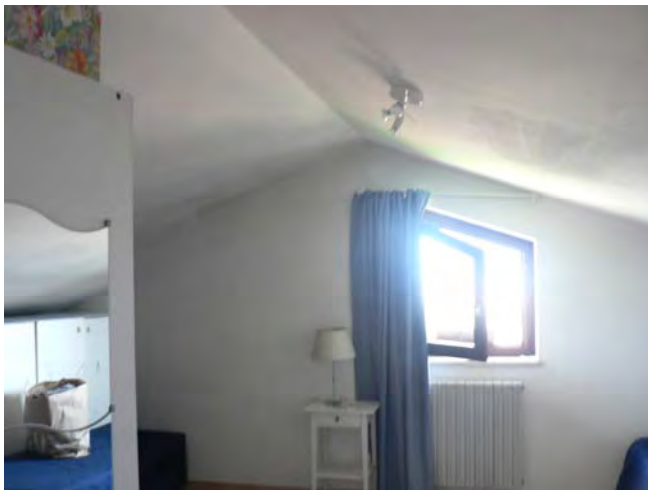
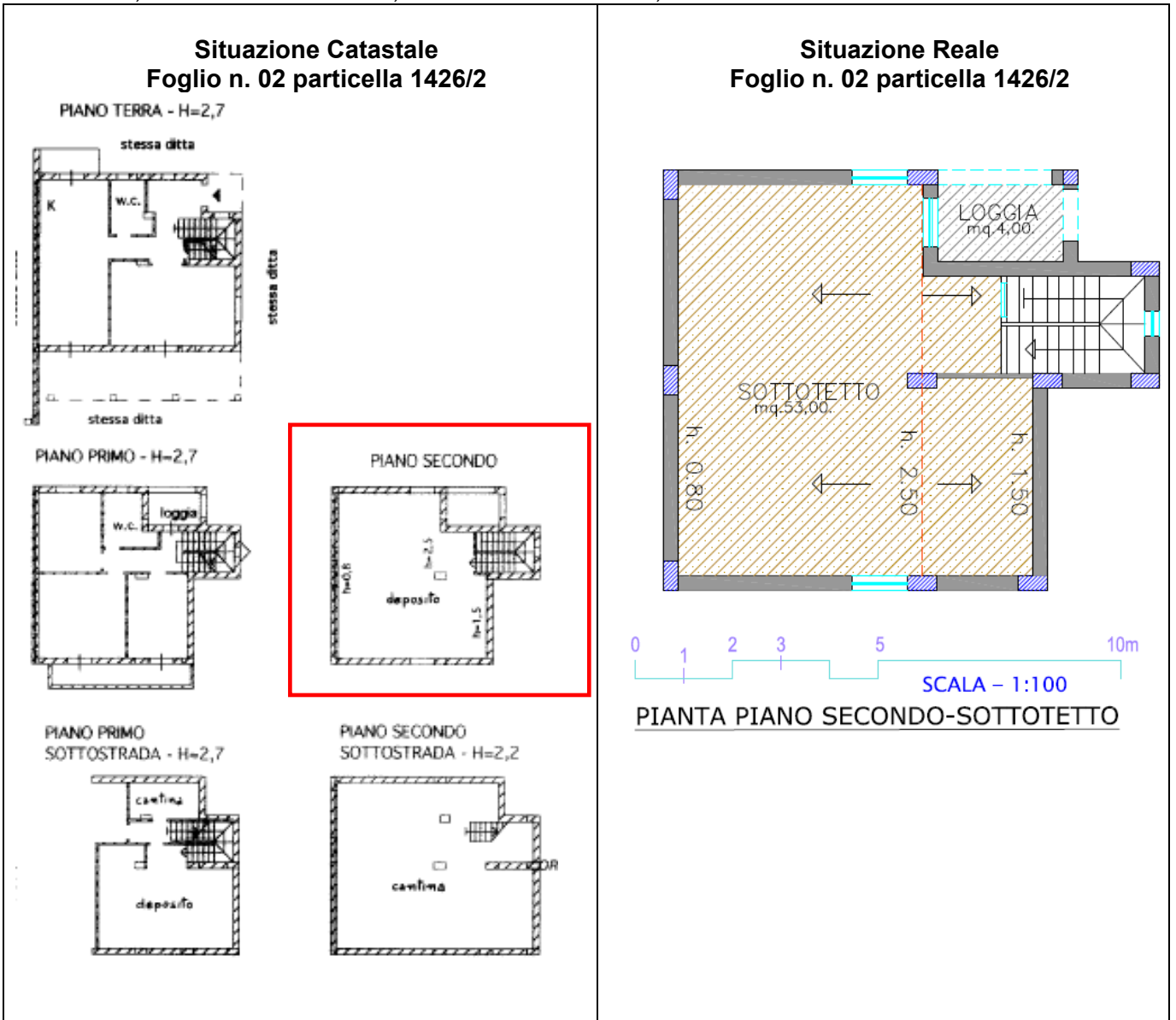
Situazione Reale
Foglio n. 02 particella 1426/2



bene n° 5

ALLEGATO N°3

Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Avellino (AV), **al foglio n. 02 mappale particella n.1426 sub.3**, in c.da Pennini n. 100/U, Piano Piano S2 - T-1 - 2-S1, categoria catastale A/7, di classe 3, con superficie catastale mq. 216.00, intestato catastalmente al sig. [REDACTED], per la proprietà di 1000/1000, in comunione dei beni, con rendita di €. 1.580,36



2.4 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha espletato le opportune ricerche presso vari uffici affinché potesse acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere con massima serenità di giudizio ai quesiti posti e per redigere la presente relazione di consulenza tecnica. Al fine di verificare la corrispondenza urbanistica del bene, il CTU ha richiesto al Dirigente dell'UTC del Comune di Avellino (Av), in data 06/05/2023 protocollo 45413, tutta la documentazione tecnica – urbanistica riguardante i beni oggetto di Pignoramento. **ALLEGATO N° 4**

Fabbricato sito in Forino sul foglio n. 02 particella n. 1426

Il Fabbricato in argomento è stato Autorizzato dal Comune di Avellino, con Concessione edilizia n. **8180** in data 26.11.1996 in **ditta** [redacted] nella qualità di presidente e legale rappresentante della Coop. Edil Chefren s.r.l. (all. 4/1) e concessione edilizia di **VARIANTE n. 8180/bis del 22.07.1998**, in **ditta** [redacted]. In qualità di nuovo presidente e legale rappresentante della Coop. Edil Chefren s.r.l.- La concessione prevedeva la costruzione di n. 2 unità abitative sul lotto n.8 della lottizzazione ex nel verde alla località Pennini. (all. 4/2)

Pertanto veniva effettuato il Deposito al genio Civile per le Strutture in C.A. n. 44828 in data 24/02/1997.

Quindi in data 18.07.1997, veniva comunicato, da parte del direttore dei lavori, che i lavori strutturali erano stati ultimati.

Il certificato di collaudo statico è stato redatto in data 21.10.1997 (all. 4/3)

Oltre i suddetti titoli concessorio, non risultano ulteriori pratiche edilizie e non risultano effettuati interventi di opere abusive insanabili per **cui sotto il profilo della regolarità urbanistica** risulta giustappunto **regolare**.

Esaminati i grafici relativi alle licenze edilizie e gli strumenti urbanistici vigenti, e tenuto conto del P.R.G. in vigore, si può affermare che il suddetto fabbricato è stato costruito in conformità alle licenze edilizie concesse.

2.5 Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



Secondo il PUC, vigente nel Comune di Avellino, il fabbricato, insiste sul terreno in Catasto al foglio n.02, particella n. 1426 con classificazione urbanistica di **“Zona B”** di impianto recente, con destinazione residenziale collettiva, constatate le caratteristiche tipologiche e la effettiva destinazione, esaminati gli atti abilitativi reperiti presso l'UTC del Comune di Avellino, vista la corrispondenza del progetto depositato al Comune, da tecnico abilitato, e lo stato di fatto è possibile asserire che l'unità abitativa sia regolare sotto il profilo urbanistico.



Ad Avellino, presso l'ufficio del Territorio, e la conservatoria dei registri Immobiliari, il sottoscritto CTU ha eseguito accurate visure catastali, allo scopo di poter adempiere nel miglior modo possibile il mandato e consegnare al giudice una più completa rappresentazione dei luoghi, sia per rappresentazione planimetrica che per descrizione particellare; ha, inoltre acquisito la seguente documentazione:

- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto foglio n. 02;
- Mappa catastale con indicazione delle particelle pignorate n. 1426;
- Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni;
- Planimetria Catastale Part. 1426 ai sub. 2-3;
- Visura Part. 1426 ai sub. 2-3;

Dallo studio di tale documentazione catastale, dalle varie autorizzazioni, atti e concessioni edilizie reperite da enti, oltre che dal confronto con lo stato reale dell'area, a seguito dei vari sopralluoghi e dalle varie misurazioni eseguite con rotella metrica, metro rigido del fabbricato, **si è constatato una sostanziale coincidenza delle misurazioni effettuate con le planimetrie catastali (allegate alla presente), conformi con lo stato dei luoghi, ma se ne discostano per alcuni ambienti e pertanto, vi è la necessità di effettuare gli aggiornamenti degli atti catastali.**

2.7 COSTITUZIONE DEI LOTTI

Sulla scorta delle valutazioni tecniche, considerata la unicità dei beni e l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, a seguito di esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere ad una suddivisione in un unico lotto, in quanto il bene non può essere frazionato e venduto separatamente.

LOTTO A: è costituito dagli immobili identificati al bene n° 1-2-3-4-5 (particella 1426).

2.8 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ubicazione e accessibilità

Il bene oggetto di stima è localizzato in periferia del Comune di Avellino in una zona residenziale e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale.

La zona è urbanizzata e ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Ad esso vi si accede tramite un cancello pedonale, che immette nello spazio a giardino e quindi alla porta di accesso all'appartamento, esso si sviluppa per due piani fuori terra e due piani interrati oltre ad un locale sottotetto, coperti da un tetto a falde

Tutta la particella del fabbricato è delimitata da una recinzione in ferro posizionata su muretto in cls rivestito con muratura di tufo, sia nella parte anteriore che quella posteriore, esiste ancora, uno

spazio a verde giardino che si trova in un ottimo stato e ben curato con piante ornamentali e prato inglese.

2.9 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

CARATTERISTICHE TECNICHE - Trattasi una unità immobiliare di tipo residenziale a vari livelli di piano (S2-S1-T-1-2) (Villetta unifamiliare con giardino).

Il sistema costruttivo risulta del tipo intelaiato in c.a. in opera.

Gli orizzontamenti di interpiano e copertura inclinata sono costituiti da solai in latero cemento a portata unidirezionale.

Le tompagnature perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio forato e rifinite con intonaco civile opportunamente tinteggiato, insistono, a livello di piano terra, un porticato sempre, in c.a. in opera, perimetrali al lato sud-est del fabbricato che da sulla corte interna, sistemata come area a giardino scoperta con piante e siepi ornamentali e dotata di illuminazione esterna e di impianto idrico a servizio del giardino.

La corte annessa al fabbricato è perimetralmente confinata da muri di cinta in c.a., alcuni a faccia vista, quelli che hanno la funzione di contenimento di terrapieno e con sovrastante ringhiera in ferro, mentre gli altri sono rivestiti in blocchetti di tufo giallo a faccia vista, lato esterno, con sovrastante ringhiera in ferro.

Il villino è accessibile pedonalmente tramite un piccolo cancello d'ingresso autonomo posto al lato destro del fabbricato su Via Pennini, mentre l'ingresso al garage per le autovetture avviene tramite una rampa posta lateralmente all'ingresso principale, la rampa di accesso al piano primo-sottostrada pavimentata con marmettoni in cls.

Dal sopralluogo svolto ho potuto appurare che l'unità abitativa è realizzata su quattro livelli (piano interrato-piano 1 seminterrato-terra –primo- secondo mansardato), collegati tra loro da un scala interna. L'accesso quindi al villino avviene dal un piccolo cancelletto che da direttamente su un piccolo giardino dove si entra mediante una porta e vi si accede al piano terra (zona giorno) composto da un salone, cucina e bagno, mediante la scala interna si accede al primo piano (zona notte) composta da tre camere da letto e da un bagno, sempre mediante la scala interna si accede al piano secondo mansardato composto da un unico ambiente, con l'accesso ad una piccola loggia, nel piano seminterrato vi è una zona adibita a garage ed una a deposito-tavernetta con la presenza anche di un bagno, infine dalla stessa scala interna si accede al locale completamente interrato (volume tecnico), con un'altezza di cm. 2.20 privo di rifiniture, pavimenti ed intonaci.

2.10. GRADO DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI

I suddetti locali possiedono le seguenti finiture:

- portone di ingresso blindato al piano terra e porta in ferro al piano seminterrato;
- porte interne in legno laccato bianco alcune porte sono scorrevoli del tipo "Scrigno" di buona fattura;
- infissi esterni in legno con vetrocamera e con elementi di oscuramento costituiti da persiane in legno con lamelle orientabili;
- pavimentazione e rivestimenti di ottima qualità, parquet al piano terra e primo, in gres porcellanato di colore chiaro per il locale mansarda e al piano 1 seminterrato;
- le pareti sono tutte tinteggiate con pittura lavabile in vari colori, il rivestimento di piastrelle (cm 20x20) presenti in tutti i bagni.

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

- elettrico;
- rilevazione allarmi anti intrusione;
- dell'illuminazione con luci di emergenza e TV;
- idrico sanitario;
- di scarico delle acque reflue;
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano che produce anche l'acqua calda termosanitaria con ed elementi radianti in ghisa.

Tutti gli impianti sono di recente fattura pertanto presumibilmente tutti rispettosi della normativa di specie.

Il grado generale di conservazione e manutenzione interna ed esterno è risultato ottimo.

A supporto di quanto sopra rappresentato è utile fare riferimento alla documentazione fotografica a corredo (All. Documentazione Fotografica).

2.11. STATO DI CONSERVAZIONE

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO: ottimo

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale. La viabilità e l'accessibilità è ottima.

PARTICOLARI PREGI: zona residenziale immersa nel verde suburbano servita da strade comunali;

PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI: la fermata delle autolinee cittadine, esterna alla Contrada Sant'Eustachio (Pennini) è a poche centinaia di metri dall'unità esaminata.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA: nessuno.

STATO DI POSSESSO, Attualmente il cespite è in uso all'esecutato ed alla famiglia.

Superfici

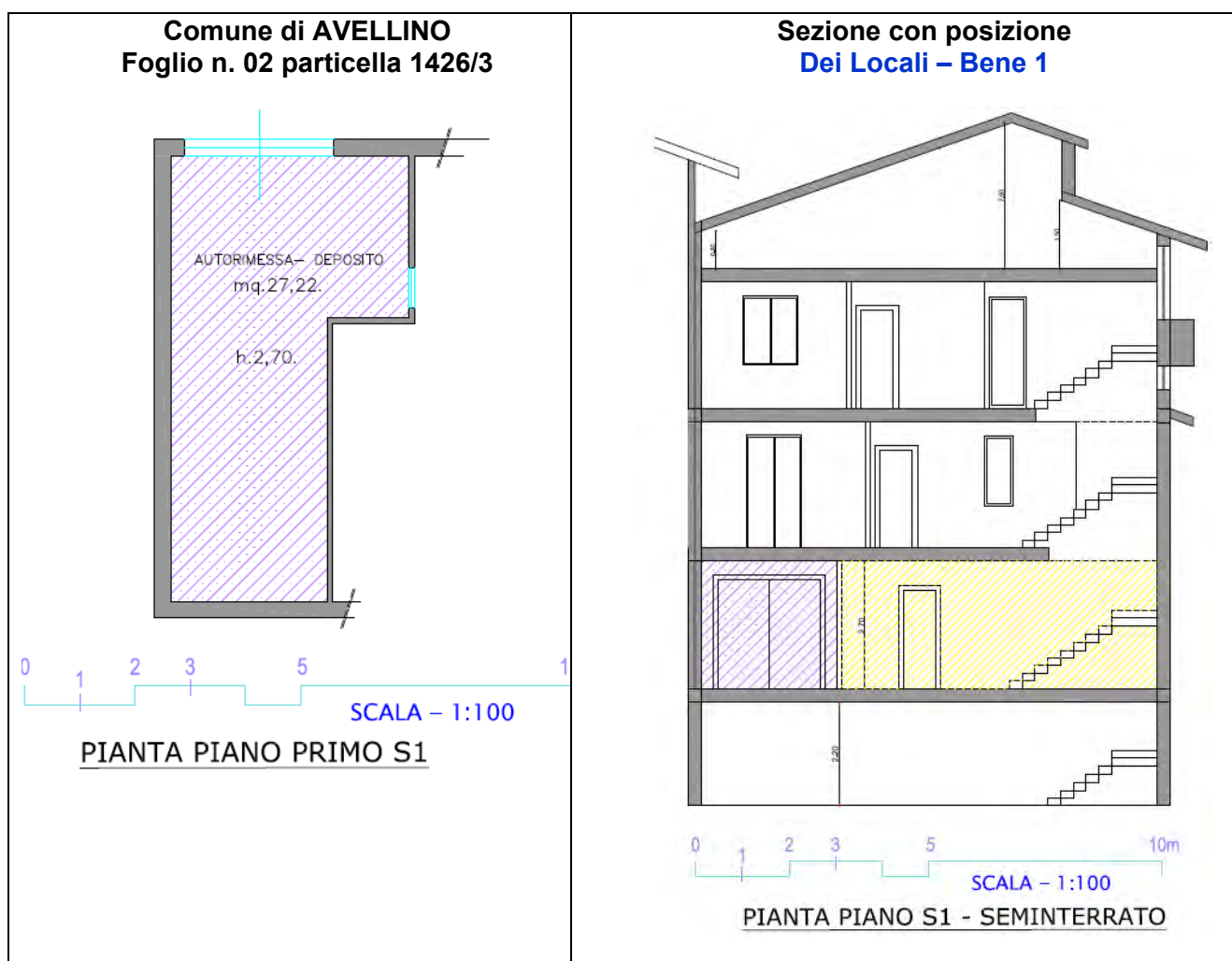
Il fabbricato si trova in c.da Pennini n.100/U, l'accesso alla proprietà, avviene da un cancello in ferro dal quale si accede alla corte esclusiva che accede al piano terra.

Alla data dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che il fabbricato è ultimato in tutte le sue parti, ed è in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Dal rilievo sono state determinate le seguenti superfici nette e non residenziali:

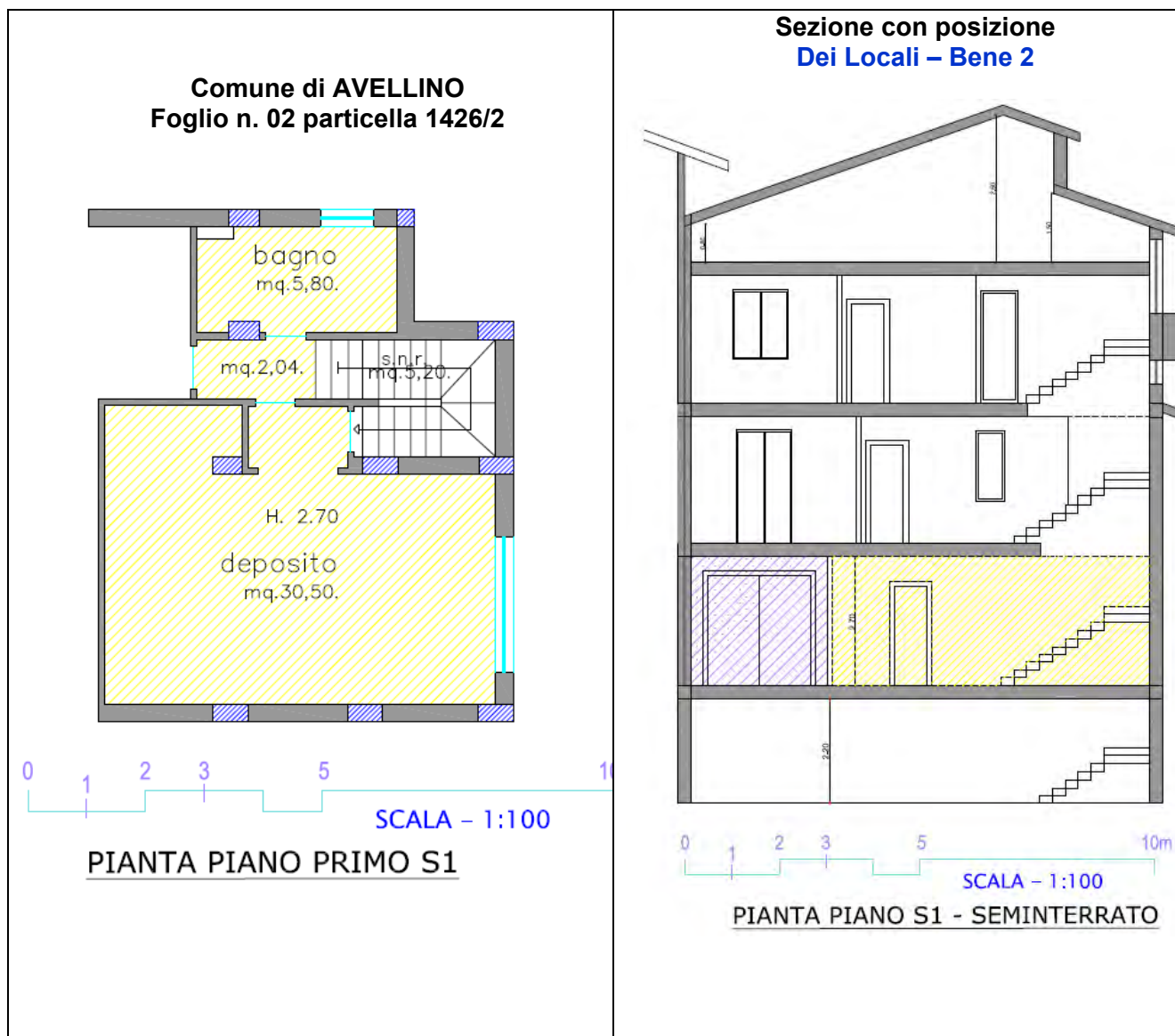
Piano interrato S1 Immobile al foglio n. 2 mappale. n. 1426/3

Descrizione	Superficie Netta	Altezza Interna	Esposizione	Stato di Manutenzione
autorimessa	27,22 mq.	2,70 ml	interna	buono
Totale Superficie Non Residenziale	27,22 mq			



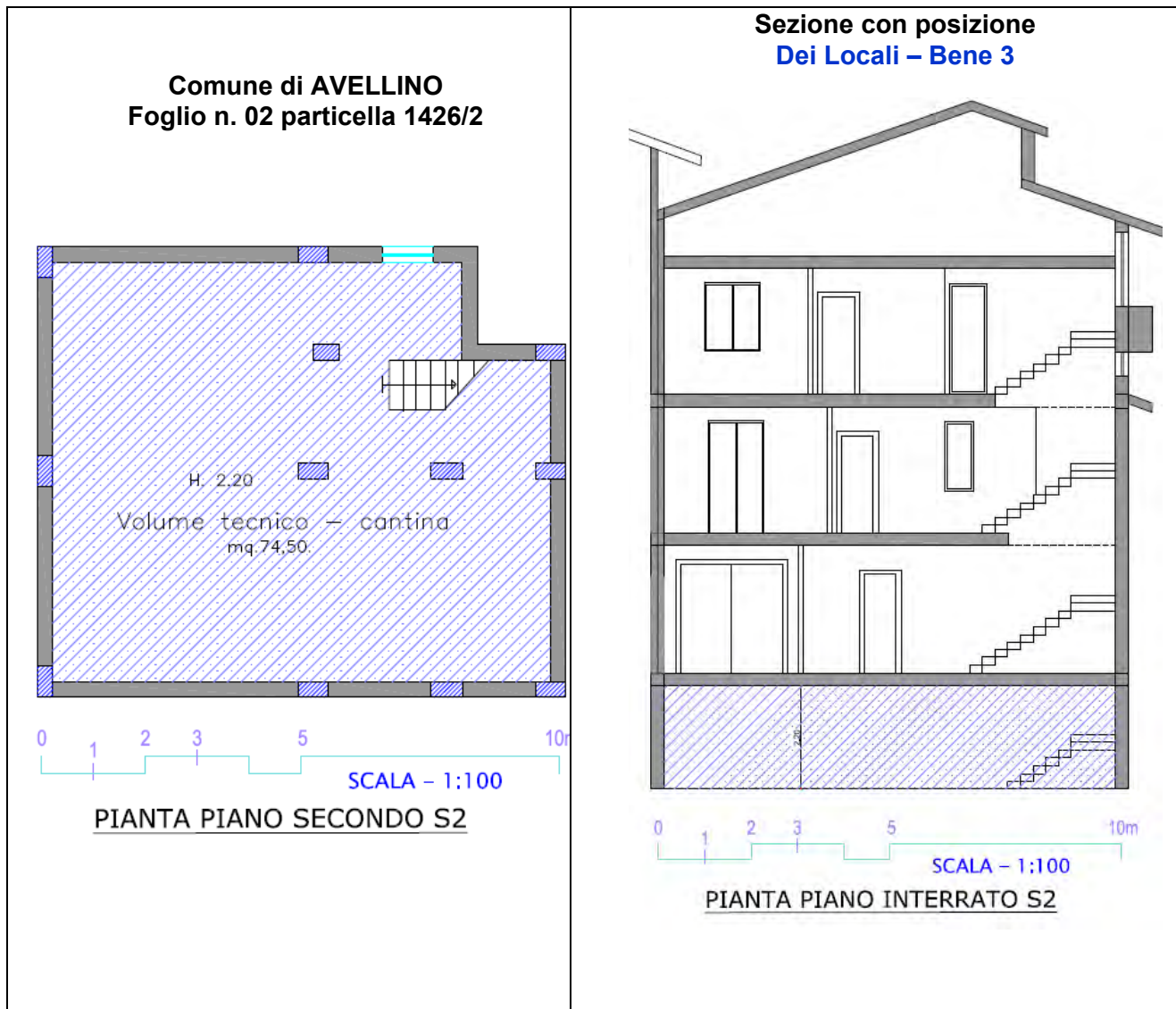
Piano interrato S1 Immobile al foglio n. 2 mappale. n. 1426/2

Descrizione	Superficie Netta	Altezza Interna	Esposizione	Stato di Manutenzione
deposito	30,50 mq.	2,70 ml	interna	buono
bagno	5,80 mq.	2,70 ml	interna	buono
Vano scala - snr	5,20 mq.	2,70 ml	interna	buono
Totale Superficie Non Residenziale	36,30 mq 5,20 mq			



Piano interrato S2 Immobile al foglio n. 2 mappale. n. 1426/2

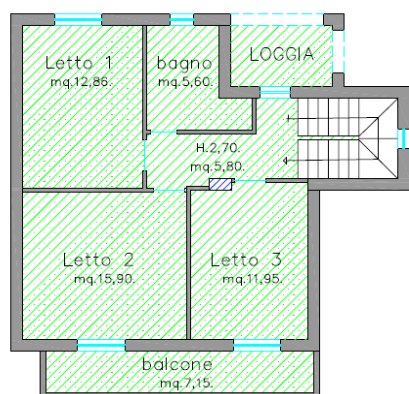
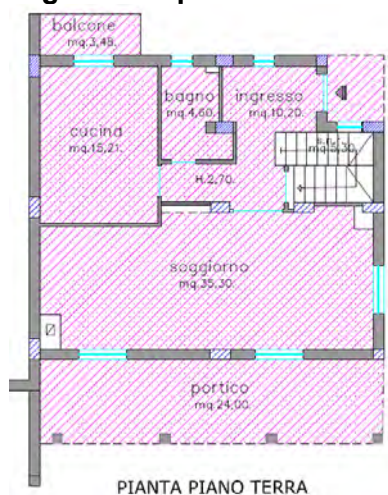
Descrizione	Superficie Netta	Altezza Interna	Esposizione	Stato di Manutenzione
Volume tecnico-cantina	74,50 mq.	2,20 ml	interna	Non ultimato
Totale Superficie Non Residenziale	74,50 mq			Incompleto



Piano terra e Piano Primo Immobile al foglio n. 02 mappale. n. 1426/2

Descrizione	Superficie Netta	Altezza Interna	Esposizione	Stato di Manutenzione
CUCINA – piano terra-	15,21 mq.	2,70 ml	Sud-ovest	buona
SOGGIORNO.	35,30 mq.	2,70 ml	Sud/Est	buona
Ingresso	10,20 mq	2,70 ml	Nord/ ovest	buona
Vano Scala	5,30 mq.		interno	buona
BAGNO	4,60 mq.	2,70 ml	Nord/ ovest	buona
Portico	24,00 mq.		esterna	buona
Balcone - cucina	3,48 mq.		esterna	buona
LETTO 1 – piano primo-	12,86 mq	2,70 ml	Sud-ovest	buona
LETTO.2	15,90 mq	2,70 ml	Sud/Est	buona
LETTO.3	11,95 mq	2,70 ml	Nord-Est	buona
BAGNO	5,60 mq	2,70 ml	Interno	buona
DISIMPEGNO	5,80 mq	2,70 ml	interno	buona
Balcone n.2	7,15 mq.		esterno	buona
Totale Superficie utile	117,42 mq			
Non Residenziale	39,93 mq			

Comune di AVELLINO
Foglio n. 02 particella 1426/2

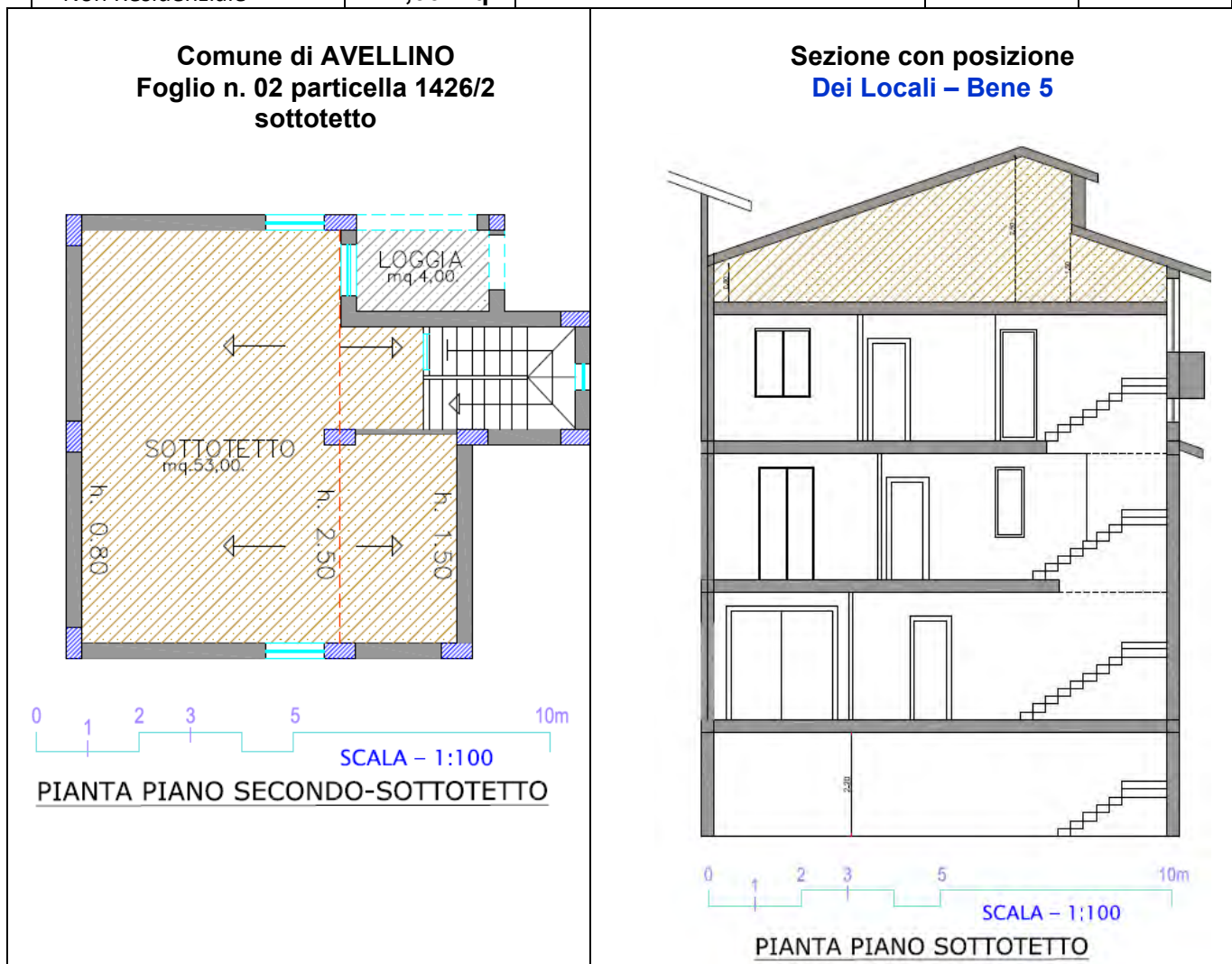


Sezione con posizione
Dei Locali – Bene 4



Piano sottotetto Immobile al foglio n. 02 map. N.1426/2-Calcolo Sup. Reale STATO DI FATTO

Descrizione	Superficie reale Netta	Altezza Minima/Max	Esposizione	Stato di Manutenzione
LOCALE PRINCIPALE	53,00 mq	$h.0.80+2.50+1.50/3=1.60$ media	INTERNO	buona
LOGGIA	4,00 mq		ESTERNO	buona
Totale Superficie Non Residenziale	53,00 mq 4,00 mq			



Accertamento confini

Si è accertato che i confini ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli dell'estratto storico del catasto e delle mappe, dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni, all'atto notarile d'acquisto.

2.12 PROPRIETA' - ATTI DI PROVENIENZA - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ALLEGATO N°6

Cronistoria nel Ventennio a tutto il 04.01.2023, dei titoli di provenienza così come dichiarato dalla certificazione notarile RELAZIONE EX ART.567, Il COMMA C.P.C., dal [redacted] notaio in Corleone, per la procedura 120/22, in allegato al procedimento di esecuzione immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONTENUTI NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO
per il diritto di proprietà In Comune di AVELLINO
(Provincia di Avellino)

Verbale di Pignoramento immobili del 10.11.2022 numero di repertorio 2927 notificato da Ufficiali Giudiziario di Avellino trascritto il 04.01.2023 ai nn. 217/207 a favore di [redacted] sede di MILANO, codice fiscale [redacted] sui seguenti immobili: (all. 6/1)

* [redacted] piena proprietà 1/1 un regime di comunione legale dei beni, [redacted] piena proprietà 1/1 un regime di comunione legale dei beni su appartamento in villino in Avellino **Foglio n. 2 particella n. 1426 subalterno 2** natura A7 consistenza 8,5 vani indirizzo c.da Pennini 100/U P.T 1 2 S - **Foglio n. 2 particella n. 1426 subalterno 3** natura C6 consistenza 28 mq indirizzo c.da Pennini 100/U Piano S1.

* All'esecutato [redacted], la quota dell'intero, in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili in Avellino **Foglio n. 2 particella n. 1426 subalterno 2 e subalterno 3**, è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 14.04.2003 numero di repertorio 36211 Notaio [redacted] sede di Montemiletto (AV) trascritto il 15.04.2003 nn. 6584/5272 da parte si Cooperativa Edilizia [redacted] sede di Avellino codice fiscale [redacted].

* Alla cooperativa [redacted], la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetti di esecuzione, è pervenuto per atto di compravendita del 30.12.1994 rep. N. 25172 Notaio [redacted], trascritto il 17.01.1995 nn. 696/612 da potere di NEL VERDE società a r l sede di Avellino codice fiscale 01881550642.

*** Detti immobili, nel ventennio hanno formato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

Iscrizione nn. 186/22 del 04.01.2017 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 21.12.2016 Numero di Repertorio 906/719 Notaio [redacted] sede di Mercogliano (AV).

A favore di [redacted] sede di Milano c.f. - [redacted] contro [redacted] nata ad Avellino il 18.01.1961 c.f. - [redacted], e. [redacted] nato ad Avellino il 17.09.1957 c.f. - [redacted], capitale €. 420.000,00 totale 840.000,00 durata 20 anni.

Grava su Avellino **Foglio n. 2 particella n. 1426 subalterno 2 e subalterno 3**.

Trascrizione nn. 217/207 del 04.01.2023 nascente da verbale di Pignoramento Immobili del 10/11/2022 numero di Repertorio 2927 emesso da Ufficiale Giudiziario di Avellino a Favore di [redacted] sede di Milano c.f. - [redacted] (richiedente Studio Legale [redacted] via Correggio 43 Milano).

contro [redacted] nata ad Avellino il 18.01.1961 c.f. - [redacted], e. [redacted] nato ad Avellino il 17.09.1957 c.f. - [redacted], Grava su Avellino **Foglio n. 2 particella n. 1426 subalterno 2 e subalterno 3**.

2.15 VENDIBILITA' DEL BENE

Da quanto sopra descritto, ne discende, che l'immobile di cui trattasi, allo stato attuale, **È VENDIBILE** ma presenta delle difformità che dovranno essere necessariamente sanate attraverso le seguenti operazioni di seguito illustrate.

- A. Variazione Catastale del piano terra;
- B. Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.)

CAPITOLO III

3.1 VALUTAZIONE

Lo scopo fondamentale della presente Relazione di Consulenza Tecnica è quello di determinare il più probabile valore di mercato come se il bene fosse oggetto di Compravendita.

Tra i vari metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al Metodo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale (altrimenti detta commerciale).

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato immobiliare locale, di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano notevoli analogie comuni a quelli oggetto di valutazione, applicando però adeguate rettifiche in base allo stato di manutenzione e di finiture.

Il Metodo di stima si è basato, quindi, sull'esame dei fattori specifici e generali che caratterizzano i beni pignorati; nell'analisi sono stati individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinarne il valore. Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione dei beni, dei collegamenti viari con le principali vie di percorrenza della zona, della vetustà degli stessi, della loro consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione e manutenzione nonché delle caratteristiche costruttive. Nel determinare il valore degli immobili si è tenuto conto anche dei ritocchi in difetto per gli interventi di completamento, rifinitura e di ripristino, che dovranno essere attuati. La superficie commerciale complessiva dei beni pignorati è stata valutata in metri quadrati; il valore totale delle unità abitative degli immobili sarà dato da: valore relativo a "s.u.a." + valore relativo a "s.n.r."

Criteri e metodi di stima

Stimare, quindi, significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che è definita la ragione pratica della stima. **Nel Caso in esame lo scopo pratico della valutazione è indubbiamente quello di conoscere il più probabile valore di mercato che l'unità immobiliare in esame potrebbe avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e libero mercato.**

Allo scopo si sono tenuti presenti:

- A) Fattori intrinseci dell'immobile e dei terreni, quale l'ubicazione, la consistenza dei lotti e dei locali, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle finiture, i servizi, le dipendenze, nonché lo stato generale di manutenzione e conservazione.
- B) Fattori estrinseci dell'immobile, quale la dimensione del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, l'esposizione, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, dei servizi primari e di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognatura, la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per la residenza, nonché per l'esercizio di professioni, arti e commercio, etc.
- C) L'ambiente economico in cui si articola il mercato delle abitazioni, delle loro locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti di compravendita e locazioni relativi ad immobili simili. *Nel caso in esame si applica, il criterio di stima analitica per compravendita con altre unità immobiliari aventi caratteristiche similari, di cui sia noto il prezzo unitario o valore stimato.*

3.2 VALUTAZIONE LOTTO UNICO -

A - Valutazione sintetica-comparativa Del fabbricato

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, si procede, come già accennato, al confronto dei beni da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto.

A tale fine è stata condotta un'indagine presso uffici pubblici, agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili similari nella stessa zona e/o in altre analoghe. Il mercato immobiliare, almeno nel Comune di Forino, è alquanto asfittico essendo la popolazione in continuo decremento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2022 e 2023, 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.

A ciò va aggiunto che la ricostruzione degli alloggi danneggiati dal sisma del 1980 ha visto un notevole aumento di abitazioni urbane e rurali, di prima e seconda casa, comportando un aumento dell'offerta di abitazioni sfitte da vendere, con notevole abbassamento del prezzo di mercato.

Verificando le ultime schede OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate), riferite all'anno 2023, semestre 1, del Comune Avellino e per la microzona catastale 2- codice di **zona D2**, si ha un valore di mercato che va da €. 1.400,00 a €. 1.750,00 al mq. per abitazioni di tipo Ville e Villini, residenziale con una media di **€. 1.575,00 al mq;**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Periferica/PENN.(P)-PRINCIPAT.(P)-S.TOMM.-MAZZINI VIA F.SCO TEDESCO - BORGO FERROVIA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1050	1500	L	3,1	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1500	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	840	1100	L	3,2	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	890	L	2,7	3,5	L
Box	NORMALE	780	1100	L	2,7	4	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1750	L	4,3	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1400	L	3,5	4,4	L

Bene al LOTTO 1 -2 -3-4-5

Tenendo conto che il bene, è in buono stato con buone rifiniture di qualità, tenendo conto anche della presenza dello spazio esterno, complessivo destinato a verde e alla rampa di accesso al garage dove è possibile parcheggiare, che dovrà sicuramente tenersi in considerazione per restituire una stima dell'immobile più veritiera, il sottoscritto ritiene che il più probabile **valore del bene, è di 1.575,00 euro a mq.**

Quindi si può determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame con riferimento all'attualità.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie PRINCIPALE (Coperta)			
Mq coperti fuori terra <i>Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.</i>	Mq. 117,42	110%	Mq- 129,16
Mq coperti utili seminterrati (piano S1) <i>(Comprese taverne e locali abitativi)</i> Altezza media minima 2,40	Mq. 63,52	75%	Mq- 47,64
Mansarde e sottotetti (non Abitabili) <i>Altezza media minima inferiore a mt 2.40 ed altezza minima mt.1.50</i>	Mq. 53,00	35%	Mq- 18,55
Superfici di ORNAMENTO (scoperte) Balconi e lastri solari Logge, portici e patii Giardini, Corti, Aree di pertinenza "Ville e Villini" <i>(Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25, per eccedenza il 2%)</i>	Mq. 10,63 Mq. 28,00 Mq. 282,00	25% 35% 10%-2%	Mq- 2,65 Mq- 9,80 Mq- 7,64
Locali Tecnici (Piano S2) <i>Altezza media minima mt 1.50</i>	Mq. 74,50	15%	Mq- 11,17
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 226,61

Pertanto si ritiene congruo assegnare un valore di €. 1.575,00 al mq x il LOTTO oggetto di perizia e quindi il valore venale del compendio che scaturisce da tale stima è pertanto:

si avrà €. 1.575,00 al mq.x mq 226,61 =

€. 356 910,75

In definitiva, il valore dell'immobile allo stato attuale arrotondato e considerato nella sua interezza è pari a 357.000,00 € (trecentocinquantasettemila/00 euro).

Valore Fiscale dei Beni.

Di seguito è stato determinato il valore fiscale degli immobili per verificare la congruità della stima. Il valore fiscale di un immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un moltiplicatore.

Per gli immobili che appartengono ai gruppi **A**, la rendita catastale deve essere rivalutata del **5%** e i valori così ottenuti vanno moltiplicati per il seguente coefficiente: **110** per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);

Il valore fiscale dei beni ammonta a € **190 704,56**, così come desunto dalla seguente tabella:

N.	Foglio	Particella	Qualità e classe	Rendita / RD	Magg.	Coeff.	Valore
1	2	1426/3	C/6 Classe 2	€ 70,86	5%	110	€ 8.184,33
2	07	1426/3	A/7 Classe 3	€ 1.580,26	5%	110	€ 182.520,23
Totale valore Catastale							€ 190 704,56

Da quanto sopra esposto risulta che la stima è congrua anche dal punto di vista fiscale poiché il valore fiscale è al di sotto del valore stimato.

CONCLUSIONI

E' utile ribadire che la stima dell'immobile, prodotta in maniera dettagliata ed approfondita, con indagini di mercato e considerazioni efficaci – destinazione d'uso, presenza di urbanizzazioni, buona accessibilità, sufficiente densità dei servizi, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, discreto valore storico stratificato, tecnologia costruttiva dell'edificio e dotazione impiantistica, ecc., non rappresenta il "prezzo di vendita effettivo" dell'immobile, ma è solo il "più probabile valore di mercato". Uno degli aspetti fondamentali nel giudizio di stima è stato appunto il cosiddetto "aspetto previsionale" ossia l'analisi di quei fattori esterni (aspetto Urbanistico) ed interni (tipologico, strutturale) che hanno influito nella valutazione.

Pertanto si è pervenuti alla determinazione del più Probabile Valore di Mercato dei beni sopra riportati, utilizzando la Banca Dati della Agenzia del Territorio relativa ai valori dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI), che ammonta:

Totale valore del LOTTO

€. 357 000,00

Sicuro di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede, l'incarico affidatogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica relativa alla causa civile per la procedura R.G.E. n.°120/22.

S. Andrea di Conza, Dicembre 2023

il C.T.U.
Geom. Erberto Piccininno

A circular blue ink stamp of the Chamber of Geometric Surveyors (C.T.U.) for the Province of Salerno, with the name ERBERTO PICCININNO and the number 2282. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.