

Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella procedura di espropriazione immobiliare
n° 56/2023 r. g. es.

contenuto

incarico

perizia

allegati

perizia oscurata

scheda sintetica

scheda sintetica oscurata

supporto digitale



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



INCARICO

Il sottoscritto veniva nominato dalla S.V.I. Dr. Astianatte De Vincentis come CTU/stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n° 56/2023 r.g.es. promossa da [redacted] contro [redacted] residente in [redacted] alla via [redacted] e [redacted] [redacted], residente in [redacted] alla via [redacted] e a [redacted] ed [redacted] il [redacted]

PREMESSA

comunicazione di accesso all'immobile

Si fissava l'inizio alle operazioni di consulenza avvertendo con PEC e R/R le parti interessate (vedi allegato).

operazioni di consulenza

Le attività di consulenza proseguivano con accessi e sopralluoghi (previo appuntamento) soprattutto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino (Av) e l'Agenzia del Territorio di Avellino (Catasto), che fornivano -per quanto possibile- le informazioni e la documentazione richiesta.

controllo preliminare

è stata verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., trasmettendo la relativa Scheda di Completezza (vedi anche in allegato) in Cancelleria. Inoltre sono stati estratti i certificati di stato civile e di residenza presso i Pubblici uffici, dai quali si desumevano le informazioni relative allo stato civile per i soggetti esecutati.

La scheda sintetica della presente stima è allegata in calce.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



QUESITI

-QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

GLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel Comune di Monteforte Irpino (Av) alla via Piano Albanella n° 1. Sono rappresentati da: *intero fabbricato con annessa corte di pertinenza, costituito da tavernetta e box garage al piano seminterrato, da salone, cucina, studio ed accessori al piano terra e da quattro vani e doppi accessori al piano primo o sottotetto, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Monteforte Irpino (AV) [nota del CTU: dopo le modifiche catastali autorizzate] al foglio 23, p.lla 933, sub. 4, cat. A/7, classe I, vani 11, piani S1-T-1, mq 390, RC 1'249,83*

I DEBITORI

debitori eseguiti:

[Redacted names of debtors]

ATTI DI PROVENIENZA

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [Redacted] rep. [Redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il [Redacted] al n. [Redacted] di formalità; favore: [Redacted]

[Redacted] contro: [Redacted]

-Ante ventennio- l'area sul quale è stato edificato il fabbricato, era già di proprietà della parte venditrice, pervenuta con atto notarile pubblico di donazione rogito per Notaio [Redacted] rep. [Redacted] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il [Redacted] al n. [Redacted] di formalità. Da tale Atto di desume che la provenienza a [Redacted] è pervenuta con atto di rogito per Notaio [Redacted] trascritto il [Redacted] ai rep. [Redacted].

Joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento (di cui si riporta un **breve riassunto**) individuava i seguenti beni immobili:

" ... nel ... contratto di mutuo fondiario [redacted] a garanzia ... della somma mutuata, dei relativi interessi ed accessori tutti, nonché dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti, ... ha costituito a favore della Banca un'ipoteca di primo grado senza concorrenti per la somma complessiva di € [redacted] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino, in data [redacted] (Reg. g. [redacted] - Reg. part. [redacted]), sui beni immobili di sua proprietà siti nel comune di Monteforte Irpino (A V), alla Via Piano Alvanella n. 1, di cui si offre la seguente descrizione:

" intero fabbricato con annessa corte di pertinenza, costituito da tavernetta e box garage al piano seminterrato, da salone, cucina, studio ed accessori al piano terra e da quattro vani e doppi accessori al piano primo o sottotetto, riportato nel N.C.E.U. del comune di Monteforte Irpino (AV) al

1) foglio 23, p.lla 933, sub. 2, cat. A/7, classe I, vani 11, piani T-S 1, r.c. € 1.249,83;

2) foglio 23, p.lla 933, sub. 3, cat. C/6, consistenza mq. 45, classe I, piano S1, r.c. € 88,31;

- in virtù di quanto precisato, [redacted] è creditrice dei signori [redacted] ed ha diritto ad ottenere il pagamento di quanto dovuto.

- successivamente, con contratto del [redacted] per notaio dott. [redacted] di [redacted] (Rep. n. [redacted] Racc. n. [redacted]), la signora [redacted] ha venduto la piena proprietà dei suddetti immobili ([redacted]) ciascuno [redacted].

- in data 17.3.2023 e 3.4.2023 è stato notificato ai signori [redacted] e [redacted] atto di precetto con cui è intimato il pagamento, entro dieci giorni dalla notifica, della somma complessiva di € [redacted] (oltre spese di notifica ed interessi successivi sino al soddisfo, nonché oltre l'importo degli accessori e dei compensi dovuti alla banca mutuante);

- che, al fine di procedere con l'esecuzione nei confronti dei [redacted], ai sensi degli artt. 602-604 c.p.c., è stato notificato, in data 17.3.2023 e 3.4.2023, atto di precetto anche ai signori [redacted] nella qualità di [redacted].

4

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1990 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



QUESITO n° 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

INQUADRAMENTO DI ZONA



VERSO TORRETTE, VIA NAZIONALE
comune di Mercogliano (Av)



VERSO MONTEFORTE (CENTRO DEL COMUNE)

joseph cecere, architetto

34-9.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40 Forino (AV)
iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



INQUADRAMENTO PLANIMETRICO E CATASTALE



Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

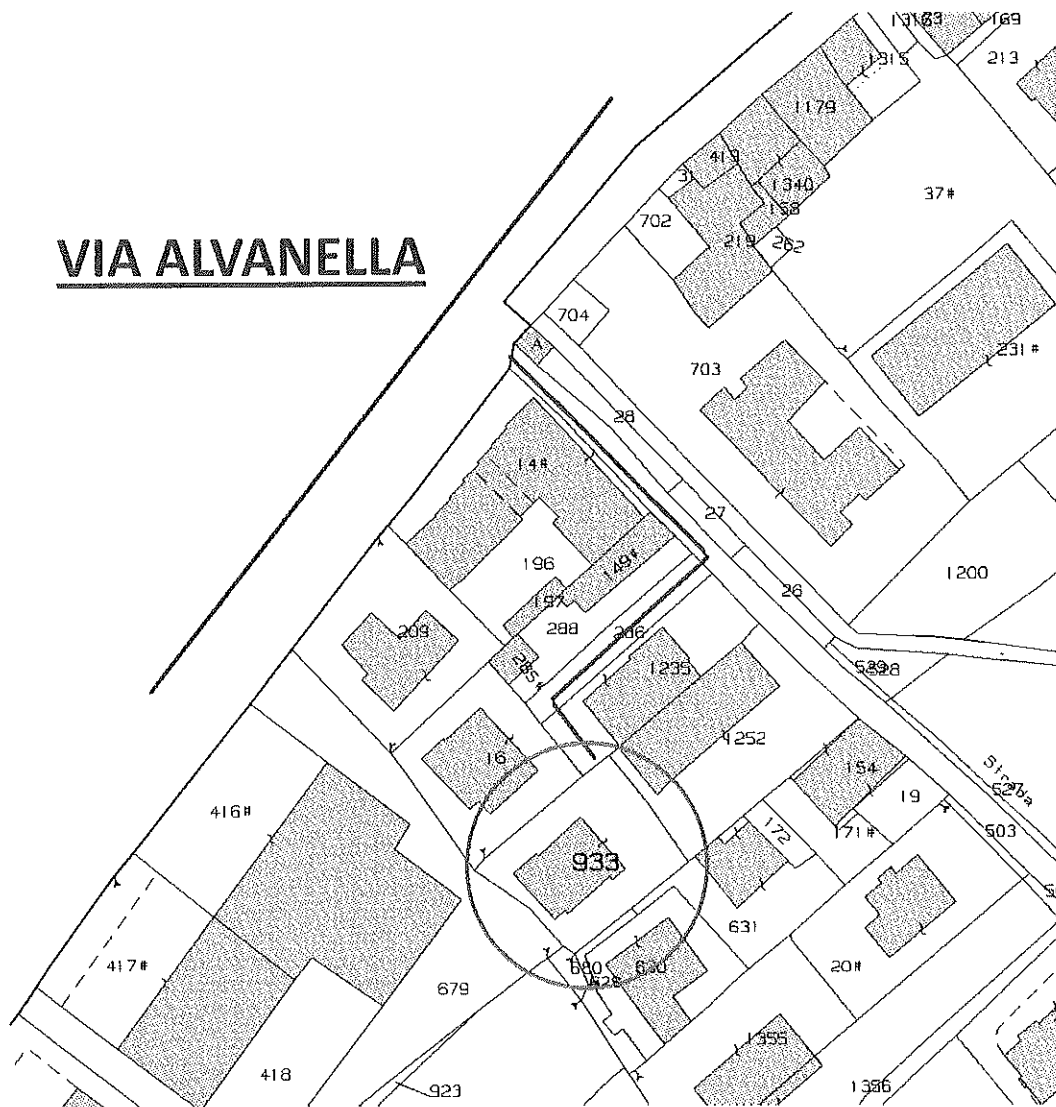
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (fin. Inferri, D.M. 5.8.11, Art.4)



VIA ALVANELLA



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



individuazione della zona di appartenenza e delle tipologie edilizie più diffuse

I Beni staggiti distano circa tre chilometri dal centro di Monteforte Irpino, e risultano vicinissimi al comune di Torelli di Mercogliano; distano circa tre chilometri (in linea d'aria) dal capoluogo di provincia, Avellino. La strada pubblica principale (via Piano Alvanella) più prossima ai beni staggiti risulta essere quella che collega -non per autostrada- la provincia di Avellino a quella di Napoli: infatti proseguendo su tale asse **viario** ...

(denominato S.S. 7 bis, tracciato congiungente in origine Capua ad Avellino e passante per Napoli e l'area nolana; il tratto Nola-Avellino era stato parte integrante della via nazionale delle Puglie; il percorso riclassificato della SS 7 bis ha inizio a Villa Literno fino a Pomigliano d'Arco; poco dopo l'Interporto di Nola la SS 7 bis prosegue sul vecchio tracciato parallelo all'autostrada A16 attraversando numerosi centri abitati del nolano per poi raggiungere la bassa Irpinia; la tratta conclusiva Avellino - Manocalzati -nota anche come *Variante est*- assume anch'essa le caratteristiche di superstrada e confluisce nella SS 7 Appia che prosegue in direzione Calore di Venticano, ove ha inizio la SS 90 delle Puglie che conduce a Foggia)

... **in direzione ovest**, continuando e proseguendo oltre Monteforte Irpino, si raggiungono abbastanza rapidamente i primi comuni del Mandamento del baianese (Mugnano del Cardinale -situato a meno di dieci chilometri in linea d'aria- Baiano, Avella, e poco meno di quindici chilometri per i comuni del nolano, etc). L'area (per quanto riguarda la fascia adiacente agli immobili staggiti) è a prevalente carattere residenziale/commerciale; la tipologia edilizia più diffusa è la villa/villetta (unifamiliare, plurifamiliare, etc) oltre a quella degli appartamenti in palazzine, dove il piano terreno risulta spesso utilizzato come attività commerciale.

La zona risulta -commercialmente- discretamente appetibile, e un po' meno dal punto di vista della comodità logistica (dovuta alla posizione rispetto al centro città): ad esempio il Municipio di Monteforte Irpino dista circa tre chilometri; tutto sommato la zona potrebbe essere interessante per chi vuole allontanarsi dalla confusione della città cercando zone più tranquille. Tra l'altro non si può non ricordare a tal proposito il flusso migratorio degli scorsi decenni che ha interessato il Comune di Monteforte Irpino proprio dai comuni limitrofi dell'area napoletana, e che ha contribuito non poco all'incremento della popolazione locale.

Si può dire che i beni in vendita considerati -compatibilmente con la dimensione delle immediate vicinanze, la dimensione del Comune di Monteforte Irpino e la presenza o meno di urbanizzazioni di vario genere- siano mediamente o poco soddisfacenti per quanto riguarda illuminazione esterna,



trasporti pubblici e servizi sociali. La struttura sanitaria più vicina è la sede ASL di Monteforte Irpino, che dista circa tre chilometri, ma che non contempla alcun pronto soccorso.

Per quanto concerne gli spostamenti, risulta poco o mediamente agevole raggiungere a piedi le attività di prima utilità (negozi, uffici pubblici, scuole primarie, supermercati, etc), risultando più agevole spostarsi in auto.

Nelle immediate vicinanze si ritrovano:

Asili 1; Scuole elementari 4; Scuole medie e superiori 2; Stazioni autobus 0; Banche 1; Cinema 0; Teatri 0; Forze dell'ordine 1; Monumenti 0; Negozi 18; Vigili del Fuoco 0; Poste 1; Pubblica amministrazione 1; Chiese 1; Ristorazione 3; Sanità 1; Sport 1; Stazioni di servizio 1; Supermarket 3; Tempo libero 2; Turismo 0;

Per l'esterno immediatamente limitrofo (cioè al di fuori delle particelle considerate) si può dire che la zona sia discretamente dotata a riguardo del verde: la prima fascia in adiacenza alla Strada Statale è caratterizzata da una urbanizzazione edilizia intensiva, mentre spostandosi anche di poco si notano ampie aree a verde.

Coordinate geografiche del Fabbricato staggito

Latitudine 40°53'12"N; Longitudine 14°44'38"E; metri 410 sul l.d.m.

Alcuni dati sul comune di Monteforte Irpino

Provincia di appartenenza: Avellino

Abitanti: circa dodicimila; superficie: kmq 26,77; densità: 427 ab/kmq

Codice catastale F506; Codice Istat 064054

Zona altimetrica: Denominazione: montagna interna (Parzialmente montana); Altitudine al centro: m 550 slm

Altitudine Centro abitato: m 520

Altitudine minima: m 300

Altitudine massima: m 1109

Zona climatica: D, gradi giorno n° 1957, Periodo di accensione 1° novembre - 15 aprile per 12 ore giornaliere

Classificazione sismica anno 2015: Zona 2, che comporta un Rischio Medio, cioè possono verificarsi forti terremoti



Individuazione dei beni pignorati in lotti

Il Bene staggito consiste in un fabbricato singolo (la tipologia è quella della villetta unifamiliare), p e nella sua corte esterna pertinenziale, posto leggermente all'interno della strada Alvanella (SS 7 bis, Nazionale) del Comune di Monteforte Irpino (Av).

La scelta più idonea ai fini della vendita dei beni staggiti (almeno a parere del sottoscritto) appare quella che vede un solo lotto, formato dall'intera Proprietà rappresentata dal Fabbricato e la corte esterna pertinenziale.

Urbanistica: - zona territoriale omogenea

I Beni ricadono nella ZTO denominata B1 (di completamento) (vedi PRG vigente in allegato).

Quindi, per la ZTO di appartenenza e per le dimensioni del lotto, ormai saturo, non esiste alcuna ulteriore suscettibilità edificatoria.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO NELLA SUA INTERESSA

Si tratta di un Fabbricato di discreta fattura, con buone rifiniture, di forma quasi rettangolare, con alcune particolarità architettoniche (terrazze esterne, aggetti, qualche caratterizzazione in prospetto quale mattoncini a faccia vista e simili, arcate, etc).

ACCESSO AI BENI

Anche dall'atto [redacted] si desume che *"l'accesso avviene da strada pubblica attraverso via privata asfaltata realizzata sul terreno in catasto al fgl 23 mappale 286 e di seguito sul mappale 1235"*, ovvero particelle aliene, non comprese nei beni pignorati e comunque nemmeno appartenenti ai soggetti esecutati.





traversa interna alla Nazionale Alvanella

Quindi dalla strada pubblica via Alvanella si penetra verso l'interno abitato attraversando le particelle aliene su citate (vedi planimetrie allegate) per poi giungere ad una recinzione privata con cancello elettrico radiocomandato e cancello pedonale con citofono, che permettono l'accesso alla Corte esterna del Fabbricato;

ultimo tratto prima del cancello della corte staggita



Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



DESCRIZIONE BENI STAGGITI

La folta vegetazione presente sui confini della Proprietà rende difficoltosa (anche perchè molto vicina al Fabbricato) la corretta e immediata individuazione dall'esterno della Corte e del Fabbricato.

interno corte



La corte presenta sulla sinistra un vialetto in lieve discesa che conduce all'ingresso esterno al piano seminterrato, mentre in posizione centrale, attraverso una alcuni gradini, si ritrova il portone dell'ingresso principale all'Abitazione.

13

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1999 con il n° 595
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)





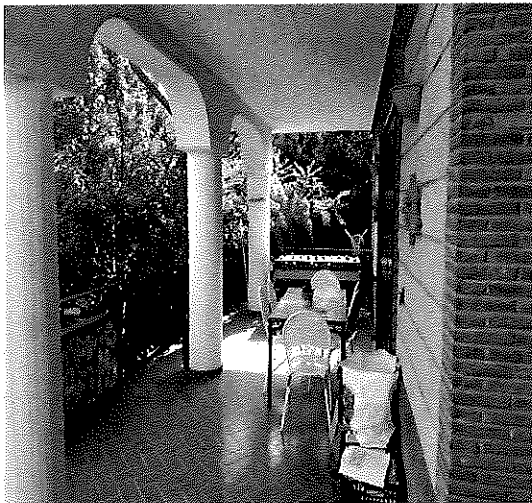
Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Il Fabbricato ha tutti i lati liberi, con invetriate che garantiscono il necessario apporto aero-illuminante ad ogni ambiente (legalmente pari ad almeno un ottavo della superficie pavimentata). Si ritrovano ampie terrazze per la maggior parte delle camere.



I CONFINI

fabbricato e corte

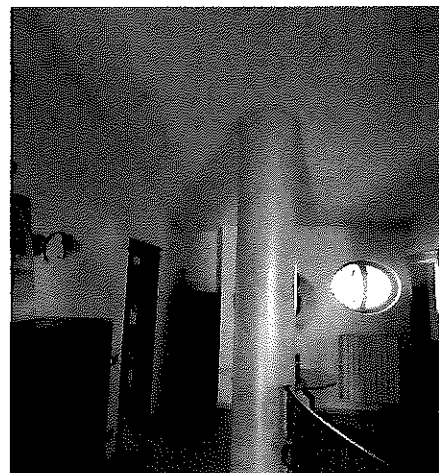
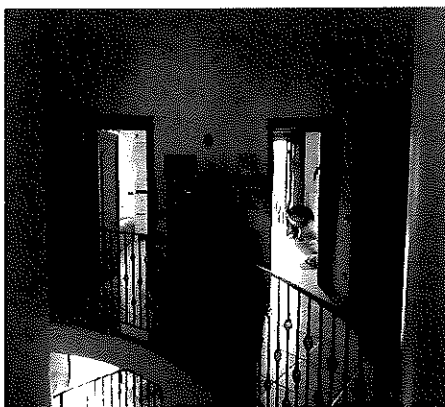
A nord con p.lla 16 e 1235, a ovest con la p.lla 1252 (che tra l'altro contiene un esercizio di autolavaggio), a sud con la p.lla 631 e 680 e a est con la p.lla 679, particelle per lo più contenenti fabbricati residenziali, simili a quello in esame.

GLI INTERNI

Entrando si ha un grande vano soggiorno, che contiene una ampia e scenografica scala curva a giorno (cioè a vista),



che permette l'accesso al piano superiore mansardato, dove si ritrovano quattro camere



16

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

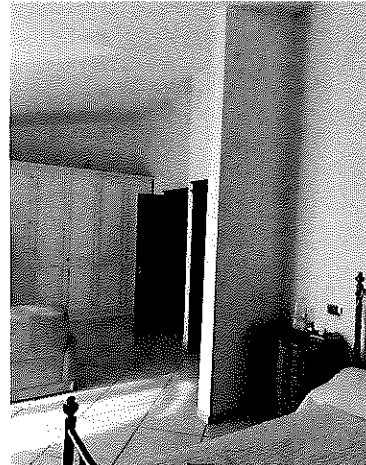
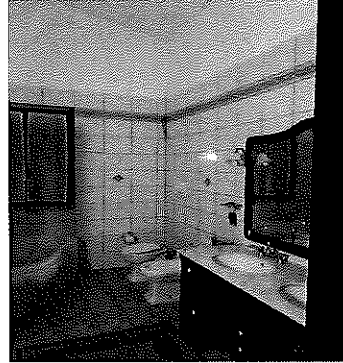
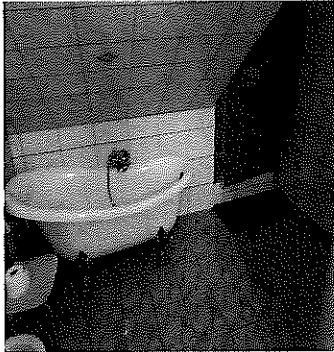
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



e due bagni.



Sempre al piano terra, nella zona posteriore a tale scala curva si ritrova la cucina (che si affaccia su una ampia terrazza coperta da tettoia, elementi entrambi **non presenti** nella Concessione Edilizia, non sanabili, e quindi da demolire), il bagno e una camera minore, oltre a un vano scala (di dimensioni

17

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



normali) che permette l'accesso al vano seminterrato, dove si ritrova una grande tavernetta, un bagno e delle camere minori (ora -dopo le modifiche autorizzate- accatastato tutto come deposito, viste le caratteristiche di posizionamento rispetto alla strada -è un piano interrato, la mancanza del giusto rapporto aero-illuminante per la dimensione minima delle finestrate presenti, etc)

piano seminterrato



mentre non vi è traccia (come si vede anche dalle foto) del vano garage individuato nelle relative visure catastali come C6 [infatti le auto vengono ora posteggiate all'esterno, nella corte, dove si rinviene una tettoia non presente nella Concessione Edilizia, non sanabile, e quindi abusiva, da demolire].

Parcheggio

E' possibile comunque parcheggiare comodamente nella corte privata citata, mentre le particelle esterne adiacenti sono private quindi, per regola, esternamente alla Proprietà si potrebbe parcheggiare solo sulla strada pubblica Alvanella e le relative traverse (mentre in realtà vengono diffusamente occupate da auto anche i lati della strada che giace su tali particelle aliene) che, tra l'altro, presenta a pochi metri verso l'interno (a circa cento metri dall'incrocio con la strada Alvanella, e circa cinquanta metri dal Bene staggito) un parcheggio pubblico piuttosto ampio.

Caratteristiche costruttive del Fabbricato

Risulta mediamente conservato, sia internamente che esternamente, e con l'utilizzo di materiali di buona qualità e buona messa in opera.

La struttura portante del fabbricato (la cui concessione iniziale risulta del 1991, a significare che la costruzione risulta presumibilmente di quel periodo - non avendo ritrovato alcun verbale di inizio lavori nel fascicolo presso l'UTC) è stata realizzata in calcestruzzo armato che, per quanto possibile giudicare ora dall'esterno, viste anche le normative in vigore all'epoca e gli atti tecnici prodotti al riguardo (tra cui il favorevole collaudo statico delle strutture) appare ben realizzata.

Dalle informazioni documentali risulta che i solai siano stati realizzati in laterocemento, i tamponamenti esterni in muratura con doppio laterizio a cassa vuota (mattone esterno pieno da cm 12, a faccia vista per la maggior parte del prospetto, vuoto intermedio di circa cm 10, mattone interno da cm 8). La copertura risulta realizzata con un manto di tegole in argilla. La grondaia del tetto -in rame- e il sistema di pluviali di allontanamento delle acqua meteoriche provenienti dal tetto, appaiono -al momento del Sopralluogo- integri e funzionanti.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

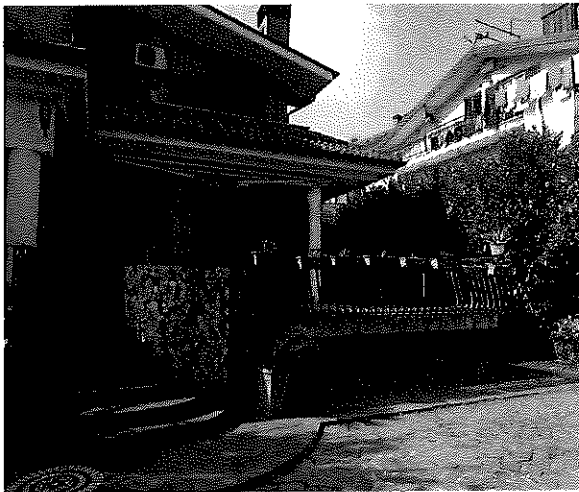
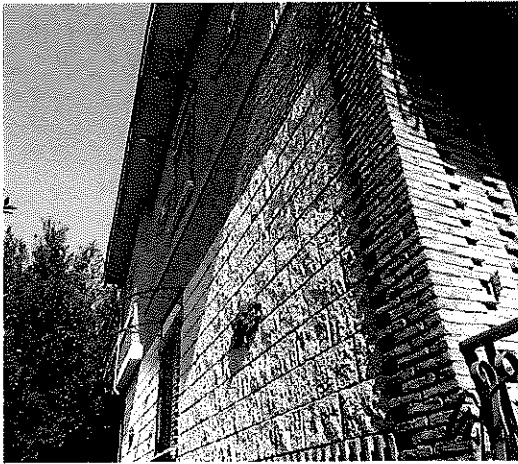
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



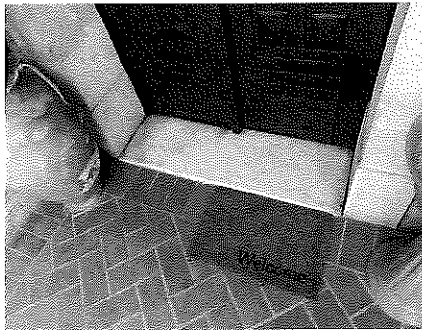
Le rifiniture

Le rifiniture risultano, come già detto, essere di buona qualità, sia per bontà dei materiali che per messa in opera degli stessi, e bisogna notare che lo stato d'uso è buono rispetto alla sua vetustà. Si ritrovano mattoncini a faccia vista sulla quasi totalità delle facciate esterne, oltre che alcune porzioni in pietra splittata chiara (vedi foto). I muri interni sono rivestiti di intonaco fine civile.





I pavimenti interni sono in gres porcellanato, mentre quelli esterni (le terrazze) sono in cotto, tutto di disegno -tutto sommato- ancora attuale (anche se degli anni novanta), di buona qualità e messa in opera.



Le soglie e i correntini esterni sono per lo più in granito, di buona qualità e messa in opera, di medio spessore.

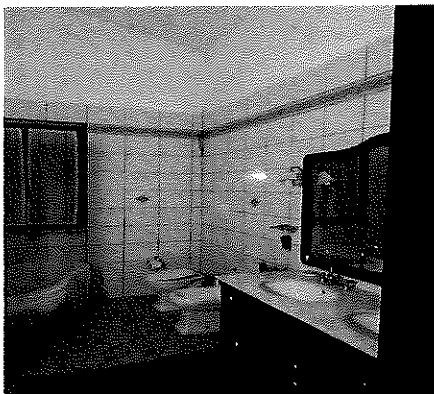
Gli infissi esterni (invetriata in legno di buona fattura e qualità) presentano una discreta vetrocamera (il vuoto tra il doppio vetro), oltre alla persiana esterna a battente (sempre in legno).



Le porte interne sono in legno, di buona qualità.

L'impiantistica

Per quanto concerne i **servizi igienici** si può dire quanto segue: l'impianto idraulico sanitario per l'acqua calda e fredda ha le tubazioni incassate; le apparecchiature igieniche sono di buona fattura, in ceramica chiara e di disegno moderno, come la rubinetteria, che è predisposta per l'erogazione di acqua calda e fredda. In uno dei bagni si ritrova una vasca con idromassaggio (vedi allegato fotografico). I rivestimenti appaiono di buona qualità e di disegno moderno.

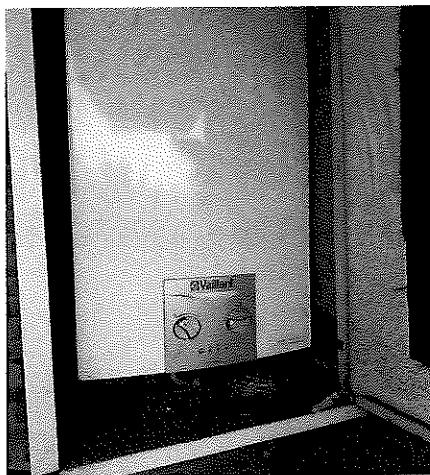


Joseph cecere, architetto





L'impianto di riscaldamento è del tipo con caldaie separate per piano (marca Vaillant) e la diffusione del calore avviene tramite radiatori in ghisa del tipo a circolazione meccanica di acqua calda.



Nella corte pertinenziale si nota la presenza della testa del "bombolone" interrato del gas che alimenta tali caldaie (quindi non viene utilizzato il gas di città).

L'impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica incassati, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati.

Si ritrovano inoltre impianto di videocitofono e impianto antifurto. Due caminetti impreziosiscono soggiorno e cucina.



Inoltre si notano alcuni apparecchi di aria condizionata del tipo splittati, cioè separati in due parti (parte interna, il diffusore, e parte esterna, il motore), anche se per lo più appaiono non funzionanti. Bisogna tener conto infine di (a parere di chi scrive) **alcuni interventi da effettuare**, consistenti nella necessità di recuperare -praticamente in corrispondenza degli sbalzi (vedi allegato fotografico)- i frontalini e porzione dell'intradosso (i sottobalconi): **di tale evenienza si terrà conto nella determinazione del prezzo unitario finale.**



Certificazioni impianti

Non è stata rinvenuta (presso i Beni staggiti) alcuna dichiarazione di conformità (DI.CO.) o di rispondenza (DI.RI.) per alcun impianto, ma allegati al Permesso di Abitabilità (vedi) risultano prodotti i seguenti:

__Atto notorio per impianti di riscaldamento inferiori alle 30.000 Kcal/h;

__Dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici rilasciate da tecnici-installatori, ai sensi dell'art. 9 della legge 05 Marzo 1990 n° 46

__Verifica del rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico negli edifici, secondo la Legge n° 10/91.

Condizioni manutentive

Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, risultano condizioni interne ed esterne buone o discrete, ma bisogna tener conto di (a parere di chi scrive) alcuni interventi da effettuare agli intonaci dei sottobalconi, **cosa di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo unitario.**

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

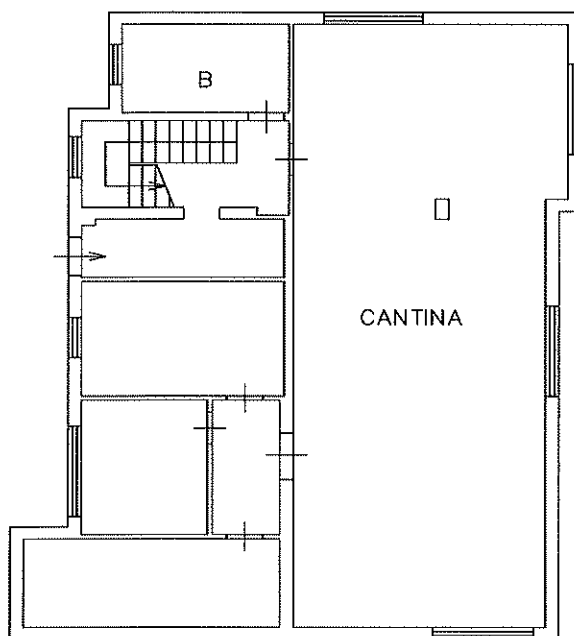
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

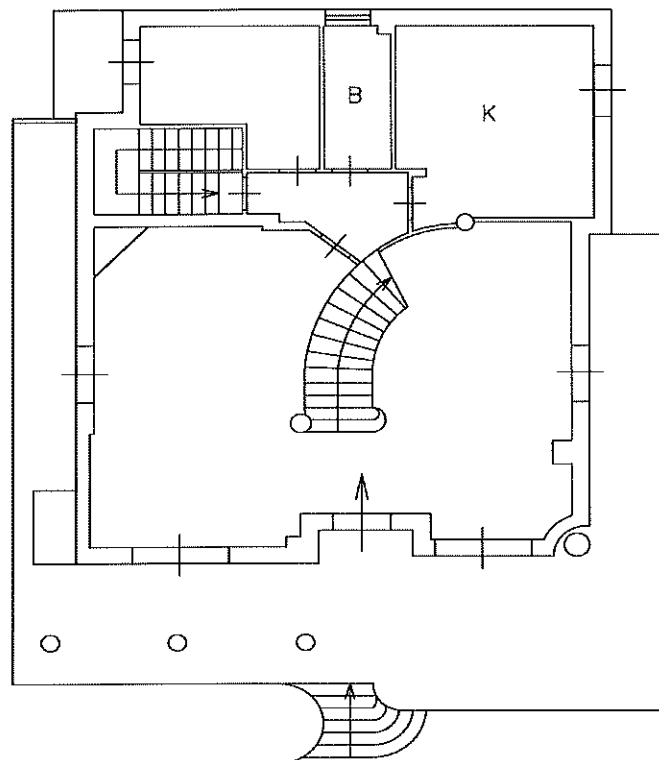
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



PLANIMETRIE RILEVATE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO Si propongono ora le planimetrie interne (del fabbricato staggito) ed esterne a esso, così come rilevate al momento del Sopralluogo (e aggiornate presso il NCEU), oltre alla planimetria generale dove si evidenziano le porzioni abusive da demolire

PIANTA PIANO 1 SOTTOSTRADA
(h 2,70 m)





PIANTA PIANO TERRA
(h 2,83 m)

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto

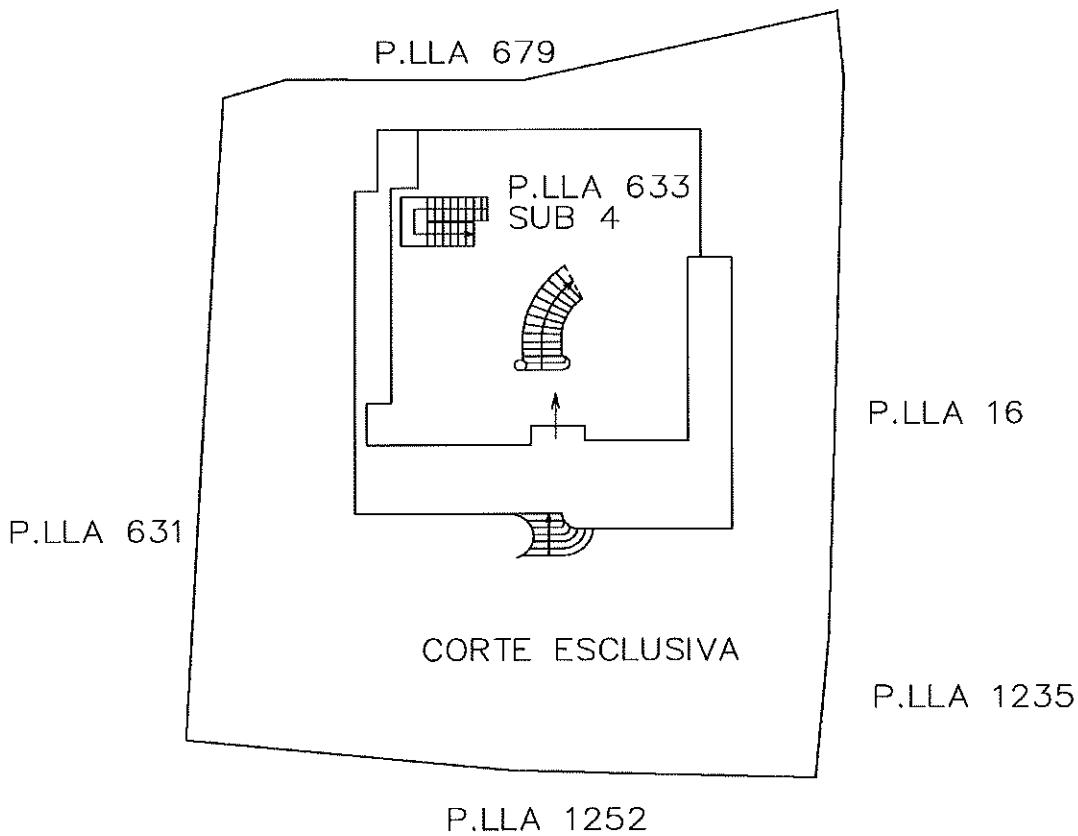
all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)





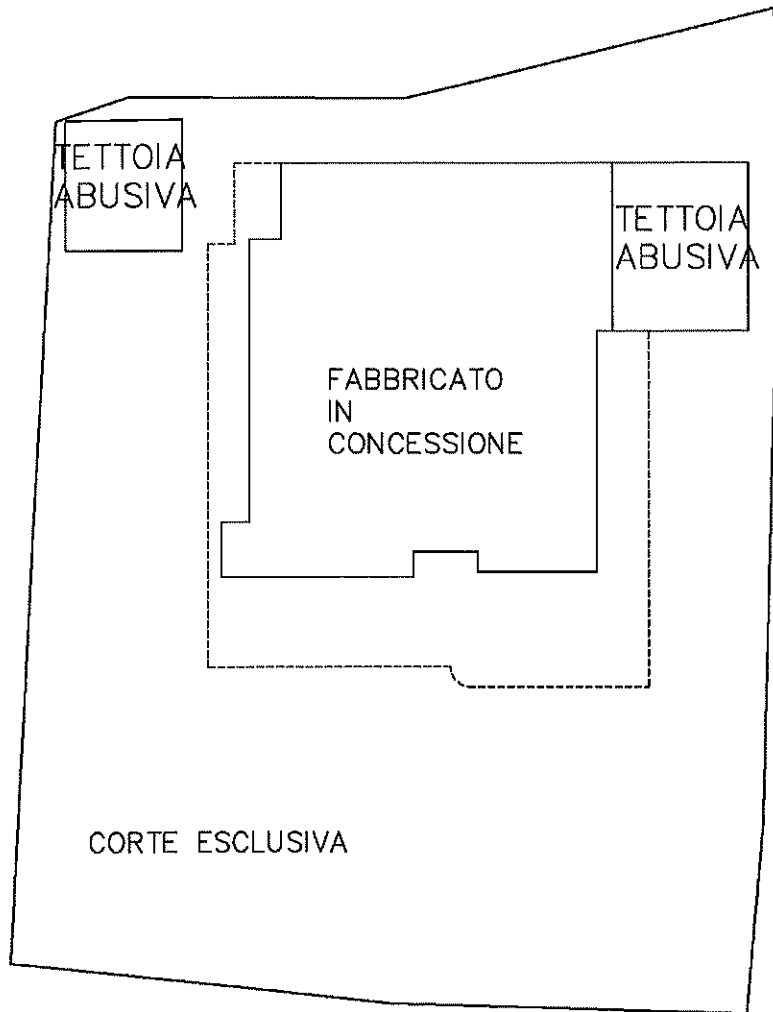
PLANIMETRIA GENERALE

28

joseph cecere, architetto
349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Firmato Da:





INDIVIDUAZIONE ABUSI



LE DIMENSIONI INTERNE DEGLI IMMOBILI

Le norme di riferimento per il calcolo delle dimensioni di un immobile: le norme UNI 10750/2005 e UNI 11612/2015, con riferimento al Sistema italiano di misurazione (SIM), Allegato C del DPR 138/1998

Queste definiscono il tracciato entro il quale l'estimatore deve operare, anche per dare una superficie corretta e riconosciuta come "superficie commerciale".

Tra gli altri criteri (per le figure coinvolte) si vogliono solo ricordare **brevemente** i seguenti: *soddisfacimento delle ragioni creditorie, tutela del debitore, vendita del compendio pignorato in tempi rapidi ed a un prezzo non vile, reale rispetto degli interessi patrimoniali del debitore, ragionevole durata del processo esecutivo, vendita forzata in caso di inadempimento come ingranaggio essenziale del meccanismo economico e indicatore basilare di affidabilità del sistema economico nazionale.*

Di seguito alcuni principi per la determinazione e valutazione della superficie commerciale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc).

Il computo delle *superfici coperte* viene effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100% anche i muri perimetrali. I vani con altezze pari o inferiori al metro e cinquanta vanno considerati come "superficie tecnica" e quindi presi in considerazione per non più del 25% della superficie stessa se finestrati e del 20% se "ciechi".

Per il computo delle *superfici scoperte* vengono **per lo più** 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.

Le percentuali indicate possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.



Ma si può (a parere del sottoscritto, anche con l'ausilio di ulteriori parametri) ampliare e riassumere quanto detto finì qui anche con la seguente tabella di coefficienti:

Superficie abitativa 1
Muri portanti 1
Balconi scoperti 0,30
Loggiati 0,50
Verande 0,60
Porticati e patii 0,35
Terrazze scoperte - fino a mq. 20 da 0,33 a 0,25
Terrazze scoperte eccedente mq. 20 0,20
Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20 0,40
Terrazze coperte e portici eccedenti mq. 20 0,20
Terrazze coperte su tre lati 0,35
garage in centro storico 1 - 1,3
garage esterno a centro storico 0,5
posto auto scoperto in centro storico 0,6
posto auto scoperto esterno a centro storico 0,25
posto auto coperto in centro storico 0,8
posto auto coperto esterno a centro storico 0,35
Cantine e solai 0,25 - 0,4 in funzione delle finiture
Solai con possibilità di recupero abitativo da 0,30 a 0,40
Taverne (con idonee finiture - h. min. mt. 2,40) 0,60
Mansarda con agibilità e finestre da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture 0,90
Mansarda con agibilità e soli lucernari da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture 0,80
Mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture 0,70
parti condominiali 50% della superficie condominiale pro quota millesimale
Giardino (fino a mq. 100) 0,10
Giardino eccedente mq. 100 da 0,02 a 0,05
Giardino esclusivo in appartamento 0,15

oltre considerare i seguenti metodi, criteri e definizioni:

L'origine dei dati deriva dalla misurazione diretta eseguita in occasione del sopralluogo.

La superficie **reale** si può distinguere in:

Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;
Superfici secondarie concernenti: le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, etc.;
le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, etc.

Criteri di misurazione della superficie.

Superficie interna netta (SIN)

Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie **interna** include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici del sottofinestra;
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, etc) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, etc)
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV06699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;
- e non include:
- lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o configuo;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

Superficie esterna lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegni etc);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Quindi si può dire che la superficie commerciale sia una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile (che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) che comprendono le superfici coperte (computate secondo specifici criteri superficie interna lorda), le superfici ponderate a uso esclusivo (terrazze, balconi, patii, giardini etc), le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte, box, etc). Alle superfici secondarie vengono applicati i rapporti mercantili come in precedenza citati.

AREA TOTALE INTERNA NETTA CALPESTABILE RILEVATA:

PIANO SEMINTERRATO

ingresso dalla corte: mq 6,05

wc: mq 8,14

cantina (tutti i vani rilevati): mq 128,52

vano scala: mq 10,41

tot mq 153,12

PIANO TERRA (H interna ml 2,84)

ingresso/soggiorno (compreso scala interna): mq 81,95

disimpegno (solo pianerottolo, esclusa sagoma scala): mq 5,75

32

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



camera sud: mq 11,99

wc: mq 5,11

cucina: mq 19,97

tot mq 124,77

terrazza fuori studio: mq 3,94

terrazza attorno (lati ovest, nord, est) tranne porzione abusiva (da demolire): mq 67,87

tot mq 71,81

PIANO MANSARDATO (H interna variabile da ml 2,65 a ml 4,00)

camera da letto padronale: mq 27,57

wc padronale: mq 14,81

camera ovest: mq 13,78

wc: mq 8,78

disimpegno (compreso pianerottolo ma non la sagoma della scala interna): mq 16,07

camera est: mq 18,06

camera nord: mq 12,41

tot mq 111,48

terrazza ovest: mq 6,76

terrazza est: mq 18,71

terrazza nord: mq 4,02

tot mq 29,49.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00181 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Considerando quanto detto sopra, e considerando i coefficienti di omogeneizzazione su riportati, si può redigere la seguente tabella:

Destinazione	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Lorda (Commerciale)	Coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale omogeneizzata	Altezza interna
Abitazione piano terra	124,77 mq	150,72 mq	1,00	150,72 mq	2,84 m
terrazze piano terra	71,81 mq	71,81 mq	0,3	21,54 mq	2,84 m
Abitazione piano mansardato	111,48 mq	134,55 mq	0,9	121,09 mq	2,65/4,00 m
terrazze piano mansardato	29,49 mq	29,49 mq	0,3	8,85 mq	-
piano interrato	153,12 mq	155,65 mq	0,6	93,39 mq	2,75 m
CORTE ESTERNA	588,22	588,22 mq	0,075	44,11 mq	-
Totale superficie <u>calpestabile (solo interni e terrazze, corte esterna esclusa):</u> mq 490,67					
				Totale superficie <u>commerciale omogeneizzata (compresa corte):</u> mq 439,70	

In totale, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, la **SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE** risulta pari a mq 439,70 commerciali.

QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato

VARIAZIONI PRESSO GLI UFFICI CATASTALI

-ESTRATTO CATASTALE ANCHE STORICO vedi in allegato

-STORIA CATASTALE DEL BENE (PASSAGGI- COMPRESO TERRENO DI SEDIME)
PROVENIENZA VENTENNALE

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito

34

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

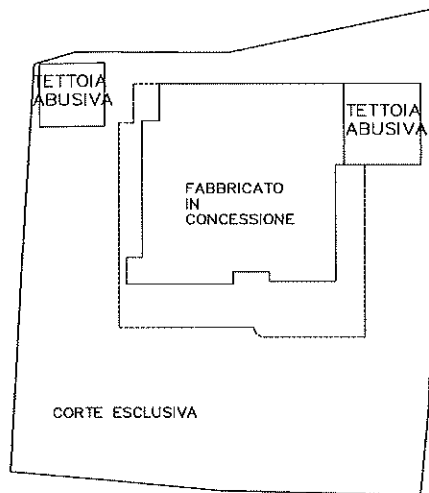
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Dott. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità; a favore: [REDACTED]

proprietà

-Ante ventennio, l'area sul quale è stato edificato il fabbricato, era già di proprietà della parte venditrice, pervenuta con atto notarile pubblico di donazione rogito [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità. Da tale Atto di desume che la provenienza a [REDACTED] è pervenuta con atto di rogito per Notaio [REDACTED]



INDIVIDUAZIONE ABUSI



Per quanto concerne le risultanze riportate nell'Atto di Provenienza, nel Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, esistono differenze importanti (quindi la consistenza dell'immobile) rispetto alla documentazione catastale e quindi allo stato di fatto, cosa che è stata prontamente segnalata al Giudice Esecutore (vedi), che ha deciso di autorizzare -previo ascolto delle Parti- le modifiche catastali d'ufficio necessarie a individuare correttamente i Beni staggiti.

Infatti LE VISURE EFFETTUATE (anteriormente al Sopralluogo) risultano fuorvianti per la conoscenza del reale stato di fatto dell'immobile, rilevandosi differenze, sia della forma esterna che a riguardo delle divisioni interne (tra l'altro non è stato possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione di tali difformità: solo presumibilmente effettuate al momento stesso dell'edificazione del Fabbricato).

DATI CATASTALI PRIMA DELLE MODIFICHE CATASTALI AUTORIZZATE

Dati identificativi: Comune di MONTEFORTE IRPINO (F506) (AV)
Foglio 23 Particella 933 Subalterno 2
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEFORTE IRPINO (F506) (AV)
Foglio 23 Particella 933
Classamento:
Rendita: Euro 1.249,83
Categoria A/7a), Classe 1, Consistenza 11 vani
Foglio 23 Particella 933 Subalterno 2
Indirizzo: VIA PIANO ALVANELLA n. SNC Piano S1 - T-1
Dati di superficie: Totale: 359 m2 Totale escluse aree scoperte b): 344 m2

Dati identificativi: Comune di MONTEFORTE IRPINO (F506) (AV)
Foglio 23 Particella 933 Subalterno 3
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEFORTE IRPINO (F506) (AV)
Foglio 23 Particella 933
Classamento:
Rendita: Euro 80,31
Categoria C/6a), Classe 1, Consistenza 45 m2
Foglio 23 Particella 933 Subalterno 3
Indirizzo: VIA PIANO ALVANELLA n.

Dati identificativi: Comune di MONTEFORTE IRPINO (F506) (AV)
Foglio 23 Particella 1252
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di MONTEFORTE IRPINO (F506) (AV)
Foglio 23 Particella 1252
Foglio 23 Particella 1323
Classamento:
Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 970 m2
Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 23 N. 1323

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworltdpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

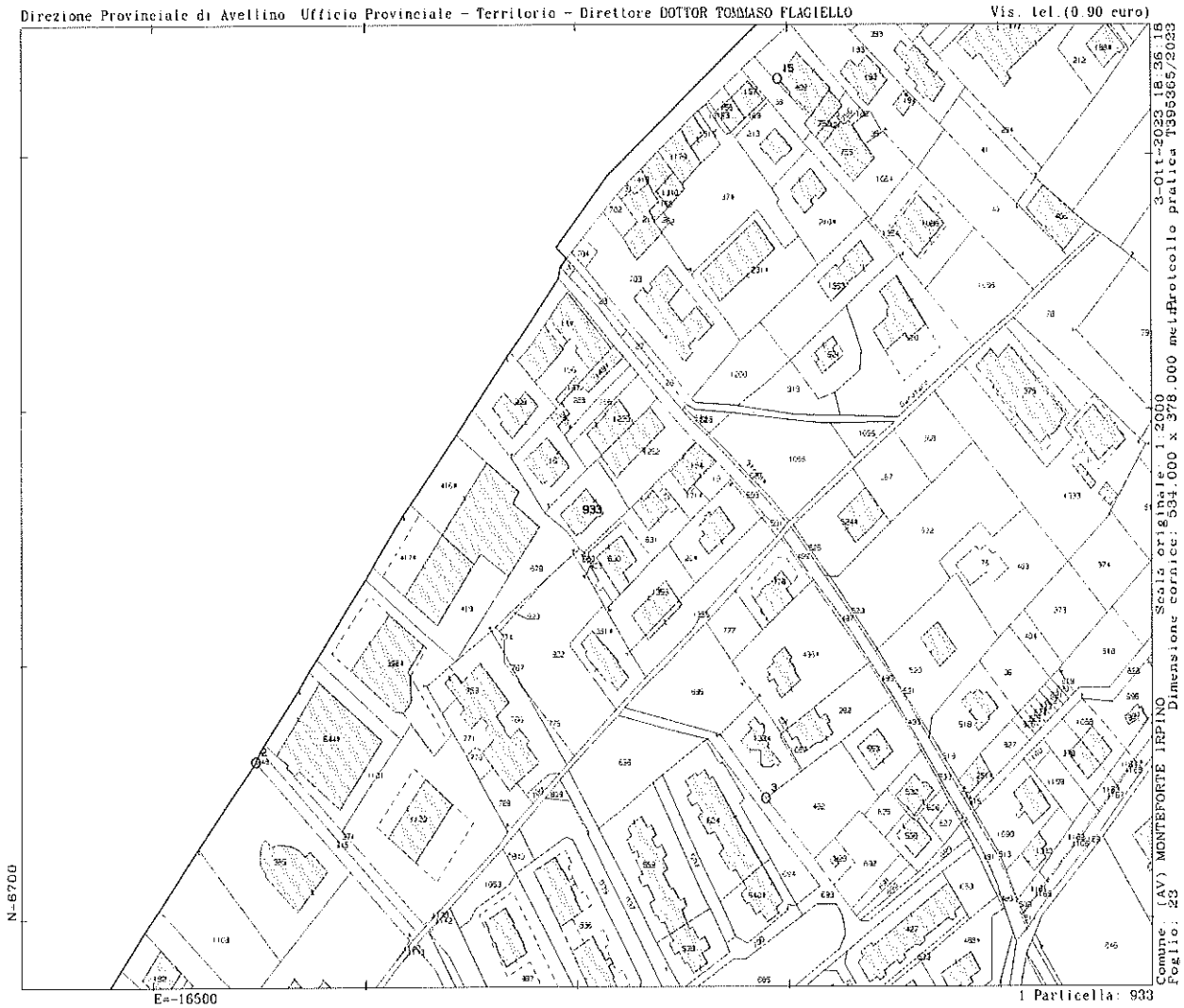
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



STRALCIO DI MAPPA



37

Joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

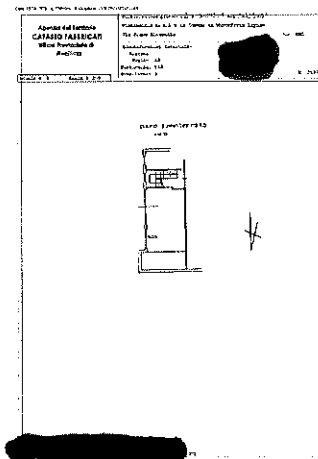
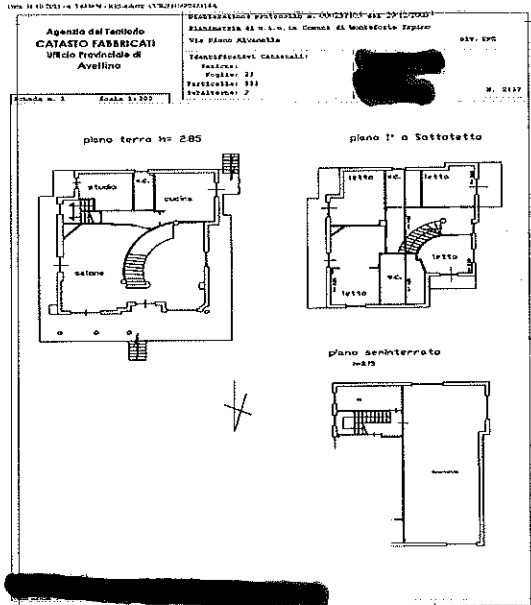
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Firmato Da:



-PLANIMETRIE CATASTALI **PRIMA** DELLE MODIFICHE AUTORIZZATE



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI DOPO LE MODIFICHE CATASTALI AUTORIZZATE

N.C.E.U., comune di Monteforte Irpino (AV): foglio 23, p.lla 933, sub. 4, cat. A/7, classe 1, piani S1-T-1, 11 vani, mq 390, RC 1'249,83

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

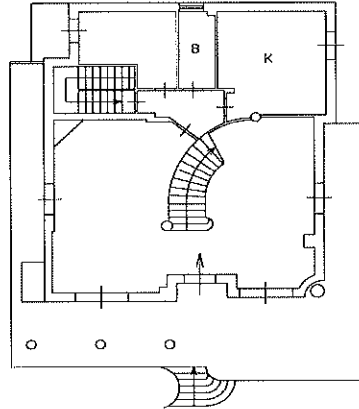
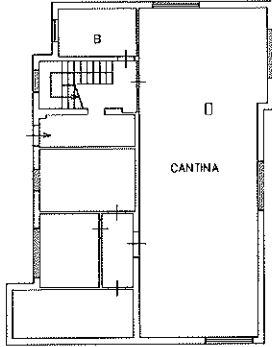
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



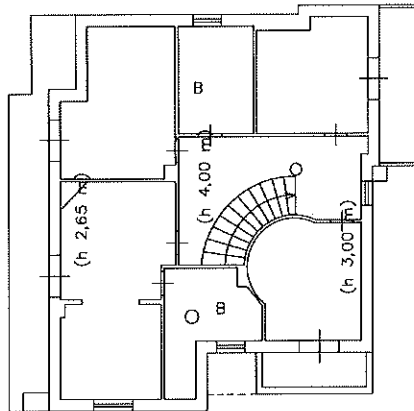
PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE (DOPO LE VARIAZIONI AUTORIZZATE)

PIANTA PIANO 1 SOTTOSTRADA
(h 2,70 m)



PIANTA PIANO TERRA
(h 2,83 m)

PIANTA PIANO PRIMO



349.120.00.14 Joseph Kestel...
iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, DM. 5.8.11, Art.4)

Firmato Da:



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
LOTTO UNICO: SI VEDA IN ALLEGATO ALLA PERIZIA

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Riassumendo, dalla Relazione Notarile (vedi in allegato):

"...il Fabbricato è stato alienato con [redacted]
[redacted] trascritto presso l'Agenzia del
Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino [redacted] di formalità, a
favore: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Nel ventennio precedente: ... l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato era già di proprietà
della parte venditrice, pervenuta con atto notarile pubblico di donazione rogito [redacted]
[redacted] rep. [redacted] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Avellino il [redacted], al n. [redacted] di formalità..."

Da tale Atto di desume che la provenienza a [redacted] è pervenuta con atto di rogito per
Notaio [redacted] trascritto il [redacted] ai rep. [redacted]

Gli Atti citati sono in allegato.



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITÀ URBANISTICA, CONDONI E EVENTUALE SANABILITÀ

ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Esaminando la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali risultano, per i Beni staggiti, i seguenti titoli abilitativi:

__concessione edilizia n° [redacted] del [redacted]

__volutura del [redacted] della stessa Concessione a [redacted] in seguito ad Atto [redacted] del [redacted] rep. [redacted]

Dalle certificazioni richieste si rinviene il collaudo statico (n° [redacted] di deposito presso il genio Civile di Avellino, del [redacted] consegna della certificazione di collaudo del [redacted] vedi in allegato).

LO STATO DEI FATTI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il reale stato di fatto dell'immobile risulta differente, sia della forma esterna che a riguardo delle divisioni interne (tra l'altro non è stato possibile risalire con certezza all'epoca di realizzazione di tali difformità rispetto alla Concessione: presumibilmente queste sono state realizzate al momento della costruzione del Fabbricato).

Come già detto, in seguito a indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto appurare che tali superfetazioni (rispetto a quanto autorizzato) non posseggono alcuna concessione edilizia o permesso che sia, e nemmeno risulta che sia mai stata tentata la strada di una qualsivoglia sanabilità, mancando i necessari requisiti di legge, tra i quali le distanze dagli altri fabbricati.

A proposito dell'eventuale sanabilità è stata presentata dal CTU una richiesta in tal senso all'UTC, rivolta a conoscere il suo parere a riguardo della suscettibilità alla sanatoria: la risposta è stata laconica e interlocutoria (vedi in allegato). Nemmeno risulta (almeno dalle indagini effettuate) alcuna ordinanza di demolizione da

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



[REDACTED]

parte degli Enti locali; **comunque**se l'immobile non è sanabile, in sede di vendita a seguito di espropriazione forzata, resta tale anche quando l'acquirente ne sia venuto in possesso. Inoltre risulta che l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico della demolizione e del ripristino dell'abuso (vedi calcolo economico etc in allegato) ma, non essendo il soggetto responsabile dell'abuso, non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria.

Concludendo, le tettoie e la terrazza risultano abusive non sanabili, e quindi vanno demolite.

AGIBILITA'

A nome [REDACTED] è stato rilasciato, ai sensi del d.P.R. n° 425 del 22/4/1994, permesso di abitabilità n° 25 del 08/11/2000 (vedi in allegato).

Che cosa è, e a che serve l'agibilità ?

Il certificato di agibilità rilasciato dal comune ha una duplice funzione: se da un lato attesta l'idoneità dell'immobile ad essere adibito ad uso abitativo, dall'altro garantisce l'idoneità dell'immobile ad "assolvere una funzione economica sociale e quindi a soddisfare i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto" (risparmio energetico, impianti, sicurezza, igiene e comfort...).

Il certificato di agibilità costituisce un requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, che caratterizza l'immobile e la cui mancanza determina un inadempimento del venditore (a meno che il compratore non abbia espressamente rinunciato al requisito). Inoltre, nella scelta di un immobile da acquistare, è importante verificare sempre le porzioni di edificio abitabili e considerare che il valore commerciale di un locale non abitabile deve essere inferiore.

Ogni edificio con destinazione d'uso abitativo deve essere dotato di certificato di agibilità, disciplinato dagli art. 24 - 26, Titolo III, del Testo Unico dell'Edilizia (d.p.r. 380/2001), che garantisce il rispetto dei parametri dimensionali e tecnologici minimi necessari ad un uso abitativo dell'immobile. Solo in questo modo si ha la totale certezza che l'edificio che ci si appresta a comprare sia stato realizzato nel rispetto dei requisiti minimi di legge.

Che differenza c'è tra abitabilità e agibilità edilizia? Una volta l'agibilità edilizia era legata alla disciplina generale relativa alla stabilità e alla sicurezza dell'immobile, mentre l'abitabilità era collegata ai requisiti dell'immobile rispetto alle specifiche destinazioni d'uso. Oggi non c'è più alcuna differenza, poiché il legislatore ha eliminato il duplice riferimento terminologico, scegliendo il più ampio termine di agibilità (vedi anche TAR Lazio n° 180, 12/01/2012 ("...le due espressioni -abitabilità e agibilità edilizia- se pur diversamente utilizzate, erano di fatto omogenee e non richiedevano procedimenti amministrativi diversi...")

A.P.E.

Non si rinviene (presso gli uffici Comunali e nemmeno presso il soggetto esecutato) alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento oggetto di stima, anche perchè il Fabbricato risulta realizzato prima dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n° 192/2005 -modificato con la Legge n° 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" (che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia), e non risulta siano stati effettuati successivi interventi di riqualificazione energetica dello stesso. Mentre allegato al [REDACTED] si ritrova una

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Attestazione APE che riporta una classe energetica A1 (che al sottoscritto -considerata la consistenza dell'immobile, la sua esposizione, gli impianti di riscaldamento presenti, il tipo di finiture e di serramenti, etc- appare sovrastimata).

RILIEVI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO & CONSIDERAZIONI ALLA LUCE DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

A-presenza di terrazza a sbalzo (non presente in Concessione) in corrispondenza del vano cucina al piano rialzato e realizzazione (sulla predetta terrazza) di ampia tettoia aperta con struttura lignea, non rimovibile, saldamente fissata al suolo

-tale **terrazza (realizzata in calcestruzzo armato)** risulta quindi non assentita e nemmeno sanabile per la mancanza delle distanze minime dal confine e dai fabbricati limitrofi: tale manufatto abusivo va quindi DEMOLITO, e quindi bisogna prevedere in Perizia i costi di demolizione e smaltimento dei rifiuti

-la **tettoia** (edificata sulla terrazza predetta), **NON inquadrabile come temporanea smontabile**, risulta non assentita e non dotata delle distanze minime dal confine (ne ora e ne al momento dell'Abuso) e dai fabbricati limitrofi: tale manufatto abusivo va quindi DEMOLITO, e quindi bisogna prevedere in Perizia i costi di demolizione e smaltimento dei rifiuti

B-realizzazione di ampia tettoia aperta con struttura lignea, non rimovibile, saldamente fissata al suolo, giacente nella corte esterna pertinenziale al Fabbricato (distaccata dal Fabbricato principale)

-tale tettoia (distaccata dal Fabbricato, giacente nella corte pertinenziale a esso e usata come autorimessa), **NON è inquadrabile come temporanea smontabile**, risulta non assentita e non dotata delle distanze minime dal confine (ne ora e ne al momento dell'Abuso) e dai fabbricati limitrofi: va quindi DEMOLITA, e bisogna prevedere in Perizia i costi di demolizione e smaltimento dei rifiuti

43

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



C-le planimetrie interne del piano interrato, del piano terra e del piano sottotetto: nello stato reale dei fatti (ma anche catastalmente) risultano sensibilmente **diverse** da quelle di cui alla Concessione

-la situazione planimetrica di fatto del piano seminterrato risulta differente da quanto assentito (che riportava -prima delle modifiche autorizzate- una destinazione in parte C2 garage e in parte A7 come residenziale, mentre dopo le modifiche viene classato come deposito, viste le caratteristiche urbanistiche e le caratteristiche non adatte alla permanenza umana): si ritrova una diversa distribuzione interna, oltre a differenze nelle dimensioni totali e all'utilizzo reale.

-lo stato di fatto del piano terra risulta diverso (non di molto in realtà, per dimensioni esterne e per diversa distribuzione interna) da quella di cui in concessione.

Quindi volendo sanare urbanisticamente tale due piani si dovranno ripresentare le relative due planimetrie (come in genere avviene alla fine dei lavori di costruzione, la cosiddetta *planimetria di assestamento*, che contempla tali variazioni) con le misure e destinazioni corrette, anche alla luce della recentissima normativa (2024) che agevola tali operazioni.

Lo stato di fatto del piano sottotetto risulta invece sensibilmente diverso dal Progetto assentito: infatti il relativo grafico della **Planimetria** è del tutto mancante negli allegati a tale Concessione; questo piano appare rappresentato solo in **Sezione**, ma non anche con la regolare rappresentazione **planimetrica**, e nemmeno (nella Relazione Urbanistica allegata alla richiesta di concessione) se ne calcolano le relative superfici e cubatura al fine del pagamento dei relativi oneri concessori;

I PRESUMIBILI COSTI PER SANARE IL PIANO SOTTOTETTO DEL FABBRICATO

Se si vorrà sanare tale piano, non solo si dovrà sanare dal punto di vista grafico, ma si dovrà provvedere al pagamento degli Oneri predetti che, con la cautela di un calcolo odierno (che quindi potrebbe in futuro anche variare), si può dire che possa scaturire da una stima che prende come riferimento le tariffe degli Oneri Concessori riportato sul RUEC del PUC vigente [non rientrando tale volume (il Sottotetto nello stato di fatto in cui si trova oggi) nella categoria dei Sottotetti, superando i limiti dell'altezza media di ml 2,30 e altezza massima alla gronda non superiore a 1,00 metro)] di cui si allegano per comodità alcuni brani:

44

Joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Art. 246 - Contributi di costruzione - principi

1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.
2. Il ritascio del PdiC, salvo i casi di gratuità previsti all'Art. 248 del presente Ruc, avviene previa corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, di cui all'Art. 249, nonché al costo di costruzione, di cui all'Art. 247 del presente Ruc.

.....

Art. 247 - Determinazione del contributo di costruzione

- 1 Il contributo di costruzione di cui all'Art. 246 è costituito da due sezioni: regole per il calcolo e costi e tabelle.
- 2 Le regole per il calcolo sono aggiornate con delibera di Gc.
- 3 Ogni 5 anni il Comune, con deliberazione dell'organo competente, provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità all'indice revisionale per i costi delle opere edilizie determinato dalla Regione in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

.....

6 Alla domanda di PdiC e alla Dia sono allegati i documenti e i prospetti di calcolo del contributo per le diverse tipologie di intervento, sottoscritti dal progettista e dal committente, secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio.....

Art. 249 - Contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione

1. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilito con deliberazione della Gc ed è determinato in conformità alle tabelle parametriche regionali, definite ai sensi del Dpr 380/2001, art. 16, vigenti alla data della richiesta di PdiC o di presentazione Dia.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del PdiC e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata

.....

Art. 252 - Contributo di costruzione afferente al costo di costruzione

1. La quota di contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è dovuta, per la realizzazione delle opere, in applicazione del Dpr 380/2001.....
2. La quota del contributo dovuto, determinata all'atto del rilascio, sulla base dei successivi commi, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.....
3. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente dei prezzi, desunti dal prezzario ufficiale in uso al Comune, alla data del rilascio del titolo abilitativo.
4. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione.....

.....

6. nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo, e la tabella di cui all'**Aggiornamento oneri di urbanizzazione**, articolo 5 legge 28 gennaio 1977, n.10 - delibera Consiglio Regione Campania n.208/5 del 26/03/1985

Quindi volendo calcolare **-seppure in via del tutto provvisoria, visto che l'ultima parola sarà sempre dell'Ufficio Tecnico Comunale-** gli oneri (e le prestazioni tecniche) in caso di sanatoria del Piano Sottotetto, si ottiene il seguente conteggio:

oneri di urbanizzazione da versare al Comune (primaria e secondaria): *cautelativamente* € 5/mc x [mc 170 vpp x Hm (2,65+4,00)/2]= € 2.826-, che dovranno esser raddoppiate perchè in sanatoria, quindi € 5'650.

Il costo di costruzione **si presume** (visto che la relativa certificazione presso l'UTC non è stata rinvenuta) già versato almeno al 60% al momento del rilascio della Concessione originaria, quindi resterebbe il 40% da versare: mq 170 x € 25/mq x 0,4= € 1'700.

Inoltre si devono considerare almeno € 1'000 per diritti di segreteria e di istruttoria etc, oltre alla valutazione della sicurezza al Genio Civile (per prassi) con il relativo versamento, pari ad almeno €

45

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, DM. 5.8.11, Art.4)



2'000.

Bisognerà inoltre considerare la spesa per un tecnico che si occupi della pratica comunale di sanatoria come sopra citato, costo -a parere di chi scrive- non inferiore a € 3.000.

In totale (con la **riserva** di aggiornare tali calcoli al momento preciso in cui si presenterà la Pratica di Sanatoria), non meno di **€ 13'350-.**

LE AREE ESTERNE AL FABBRICATO E ALLA CORTE PERTINENZIALE:

I DATI DI FATTO

-La strada di accesso alla Proprietà staggita -dotata di un autonomo identificativo catastale- non è oggetto del pignoramento.

-Il fabbricato pignorato e la relativa corte pertinenziale -al momento del Sopralluogo- risultano privi di accesso autonomo e possono essere considerati interclusi, in quanto "circondati da fondi altrui".

-Sia dagli Atti Pubblici e sia dalle Visure ipotecarie effettuate non risulta alcuna trascrizione di servitù in tal senso (vedi in allegato), quindi non appare alcuna servitù costituita formalmente.

-Graficamente (nel precedente Elaborato Planimetrico -vedi in allegato) viene riportata una consistenza -della Corte circostante il Fabbricato- **diversa dallo stato di fatto odierno**: si nota una sottile striscia di terreno (al Piano Terra, verso nord-est, ovvero di fronte la scala principale d'accesso al fabbricato) che dovrebbe fungere da collegamento con la via pubblica.

-Mentre a oggi l'unico modo per accedere al Fabbricato dalla via pubblica è quello di attraversare particelle aliene (p.lla 1235), e precisamente nella sua porzione in adiacenza alla p.lla 933 (ovvero quella che contiene il Bene staggito). Quindi **appare** costituita una servitù coattiva in tal senso.

-Per individuare correttamente l'unico possibile **accesso al Fabbricato dalla via pubblica è stato quindi necessario ripresentare -rivisto- l'Elaborato Planimetrico, in modo da evidenziare chiaramente all'eventuale compratore l'effettiva consistenza della proprietà, e la interclusione citata.**

46

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 088

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



SERVITU' DI PASSAGGIO

L'indennità da riconoscere al proprietario del fondo servente viene stabilita dalla normativa nazionale (codice civile e leggi speciali).

Pur non volendo ricordare la legislazione a riguardo, nella pratica bisogna dire che se l'acquirente dei Beni staggiti vorrà acquisire legalmente il diritto di passaggio e di passo carrabile sulla particella aliena predetta [(p.lla 1235, vedi planimetria) al quale ha senz'altro diritto anche perchè queste sono le uniche che consentono l'accesso dalla pubblica via]) dovrà comunque stipulare un contratto tra le parti, oppure adire l'autorità giudiziaria competente per l'accertamento della servitù di passaggio coattiva come sopra detto.

Per quanto concerne la perdita di valore in seguito alla eventuale riconoscimento della servitù coattiva come detto, si può osservare che, ricordando brevemente che *Quando si costituisce una servitù di passaggio, il proprietario del fondo dominante che acquista il diritto di passo, deve corrispondere al proprietario del fondo servente una indennità. Si tratta di una somma di denaro che ha la funzione di risarcire il proprietario del fondo gravato dalla servitù del danno cagionato. Ai fini del calcolo dell'importo dell'indennità, bisognerà quindi tenere conto del danno effettivo causato dal passaggio e del deprezzamento che il fondo servente subisce a causa del passaggio*

Se le parti non convengono sul valore dell'indennità, questa viene stabilita dal giudice..... La determinazione dell'indennità può essere effettuata con la formula seguente: $Ind = V + Fp + Vs + Imp/r + D$; Conseguentemente l'indennità è uguale al valore dell'area occupata (V), più i frutti pendenti (Fp), il valore del soprassuolo (Vs), la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni arrecati al fondo (D), compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente...).

Considerando che si tratta di una strada asfaltata, si possono ipotizzare le seguenti cifre: (mq 96 * € 60/mq) + (Fp = 0) + (Vs = 0) + (presuntivamente € 50/1,03= 48,6) + (D = 0) = € 5'808,60, da corrispondere ai proprietari della p.lla 1235

47

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Firmato Da:



LA DEMOLIZIONE DELLA TERRAZZA

Si tratta, per la terrazza adiacente alla cucina, della demolizione di una struttura in calcestruzzo armato che andrà eseguita con attenzione per non portare pregiudizio al resto della struttura del Fabbricato, mentre la demolizione delle tettoie potrà realizzarsi abbastanza semplicemente (non arrecando alcun pregiudizio alle parti dell'edificio realizzate a norma di legge).

Ai fini del computo della somma necessaria a tali interventi di demolizione, questa va calcolata con la formula del vuoto per pieno, e considerando anche il trasporto a rifiuto e gli oneri di discarica (anche considerando che si tratterebbe di rifiuti misti -acciaio, inerti, legno, etc- tenendo presente le voci da tariffario vigente **(vedi computo in allegato, utilizzando il tariffario della Regione Campania, anno 2024)**, prevedendo una somma (a parere di chi scrive) pari a € 9'716/ (ovviamente non considerando ancora offerte a ribasso per tali lavori), che considera anche qualche piccola opera di rifinitura e pulizia legata alla fase successiva alla demolizione, non quantificabile in questo momento, e tralasciando qualche imprevisto che potrebbe sorgere nella fase esecutiva della demolizione.

Altre considerazioni

Nell'Atto [redacted] (vedi in allegato, dove [redacted] vende alla [redacted] [redacted] che stipulano anche a favore del il [redacted] [redacted] viene detto che:

"Le parti si danno atto che, in ossequio alla sentenza del Tribunale di Avellino pubblicata in data [redacted] emanata in seguito all'ordinanza presidenziale del [redacted] [redacted] l'immobile è stato assegnato (nota del CTU: in seguito alla separazione dei coniugi [redacted] e [redacted] come casa familiare ad essa venditrice (nota del CTU: quindi [redacted] con i relativi arredi e che tale destinazione espressamente rimanga, di tanto essendosi tenuto conto nel determinare il prezzo". L'ipoteca (ai fini del Mutuo- vedi) risale all'anno 2007.



QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Al momento del Sopralluogo si riscontrava la presenza della signora [redacted] e di [redacted]

[redacted] Quindi l'immobile, come anche dichiarato al momento del Sopralluogo, risulta occupato da lei e i suoi figli.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque già regolarizzati nel contesto della procedura:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità Catastali

mentre le Difformità urbanistico-edilizie descritte al quesito n° 6 (i cui costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta) dovranno essere regolarizzate dall'eventuale compratore

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I Beni NON ricadono su suolo demaniale.

QUESTITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

NON risultano pesi ulteriori, ma si ricorda che l'accesso alla Corte -e quindi al Fabbricato- dalla via pubblica attualmente avviene attraversando particelle catastali di altra proprietà.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- 1) spese fisse di gestione o manutenzione NO
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute NO
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia NO

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)
iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Fin. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DEI BENI

Si riportano **alcuni** dei criteri utilizzati in seguito per la stima del Valore Venale dei beni oggetto di stima, considerando che uno dei principi fondamentali su cui si basa il giudizio estimativo è che **il valore dipende dallo scopo stesso del giudizio di stima**, cioè: il valore di un immobile dipende anche dal tipo di investitore.

Dalla Gazzetta Ufficiale n. 178 del 02-08-2001 Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati. (Provved. n. 19111/G)

Art. 2. Definizione di valore di mercato

1. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;

sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;

le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;

il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;

il venditore non sia indotto da circostanze affinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;

l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Art. 3. Modalità delle valutazioni

1. Il valore di mercato è determinato attraverso una valutazione distinta di ogni terreno e di ogni fabbricato.

2. La valutazione di più cespiti può essere effettuata in maniera congiunta qualora gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è adeguatamente illustrata nella relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 9.

Art. 4. Periodicità delle valutazioni

1. La valutazione dei terreni e fabbricati deve essere aggiornata in presenza di variazioni significative nelle loro caratteristiche o nel mercato omogeneo di riferimento e, in ogni caso, almeno ogni cinque anni.

Titolo II

Metodi di determinazione del valore di mercato

Art. 11. Determinazione del valore di mercato

1. Il valore di mercato dei terreni e fabbricati è determinato con l'ausilio di metodologie di tipo patrimoniale. In particolare, lo stesso è individuato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e tenendo conto della loro redditività.

2. Per gli immobili concessi in locazione la determinazione del valore di mercato tiene conto del canone di locazione in relazione alla data di scadenza del contratto, alle eventuali clausole di revisione del canone ed alle ipotesi di revisione dello stesso.

3. Il valore di mercato è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene e di ogni altra spesa.

Art. 6. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili

1. Si considerano caratteristiche di tipo intrinseco quelle affinenti alla materialità del bene (tipo e qualità della costruzione, condizioni di conservazione etc.).

2. Sono caratteristiche di tipo estrinseco quelle rinvenienti da fattori esterni al bene quali, ad esempio, quelle di tipo giuridico (vincoli urbanistici, diritti di godimento altrui, etc.) ed economico (costi di manutenzione, redditività, etc.).

3. Rientrano tra le caratteristiche di tipo estrinseco le possibilità di destinazioni di uso del cespite alternative rispetto a quella attuale, a condizione che le caratteristiche dello stesso, oggettivamente valutate, lo consentano.

Art. 7. Valutazione comparativa

1. Qualora siano disponibili informazioni attendibili ed adeguatamente documentate sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, il valore del cespite può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante.

2. L'applicazione della disposizione di cui al comma precedente è consentita a condizione che le caratteristiche degli immobili presi a comparazione presentino un sufficiente grado di omogeneità con quelle dell'immobile oggetto di valutazione

Si tengono in considerazione anche le varie normative precedenti, tra le quali la Circolare dell'1/7/1926 n° 9400, la Circolare del 26/3/1966, n° 12480 e la Legge sull'Equo Canone del 1978, etc., nonché l'apporto dato dai costi di ricostruzione imposti dalla L. 219/81 etc., che hanno comunque influenzato molto le costruzioni in Irpinia all'epoca di realizzo di tali Beni (vedi allegato).

criteri più recenti

Joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Valutazioni Immobiliari

I principi, i criteri e i metodi di valutazione immobiliare appartengono a un univoco apparato scientifico, mentre le valutazioni possono presentare caratteri differenti da paese a paese e tradizionalmente si sviluppano in ambiti nazionali, essendo legate alle norme legislative, amministrative e fiscali e in generale alla situazione economica e sociale. L'attività professionale nella valutazione e nella consulenza immobiliare è organizzata in associazioni, società ed enti indipendenti ed è dotata di standard estimativi uniformi quali:

Appraisal and valuation standards: The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS;

International Valuation Standards: International Valuation Standards Committee;

European Valuation Standards: The European Group of Valuers' Associations;

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: Appraisal Standards Board, USPAP;

Codice delle valutazioni immobiliari: Tecnoborsa;

Assessment Administration Standards: International Association of Assessing Officers, IAAO.

La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme da applicare nella valutazione di immobili, di asset e di diritti e di interessi immobiliari. Il metodo estimativo è pre-visivo, nel senso che prevede (o stima) il valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato di un immobile nel momento presente o in un momento futuro: prima ad esempio che l'immobile sia compravenduto o ceduto in affitto o che la sua costruzione o trasformazione abbiano inizio. Anche quando questo giudizio è formulato ex post per un accertamento o per stabilire la congruità di un prezzo corrisposto o di un costo sostenuto, il metodo estimativo è preventivo e prescinde dall'esistenza del prezzo o del costo storico relativi all'immobile. Il metodo estimativo si basa sulla **comparazione**: nella stima del valore di mercato compara l'immobile oggetto di stima con altri immobili di prezzo noto e con caratteristiche tecniche ed economiche in diverso grado simili. Nel campo delle valutazioni professionali generalmente non è possibile separare il giudizio di stima dalla conoscenza tecnica dell'immobile, dall'ambito giuridico e dal quadro economico dell'immobile, dell'interesse o del diritto oggetto della valutazione.

Basi del Valore

Nelle valutazioni immobiliari ricorrono i concetti di prezzo, di valore e di costo.

Per **prezzo** si intende l'importo pagato o riscosso per un bene o un servizio in un dato momento e in un definito mercato. Il prezzo di mercato costituisce un dato storico, generato dall'incontro della domanda e dell'offerta. Il **valore** è la stima più probabile del prezzo che sarà concordato tra l'acquirente e il venditore di un bene o di un servizio. Si tratta della previsione di fatti futuri, sviluppata sulla base di dati e di informazioni del mercato immobiliare. Il **costo** è la somma delle spese necessarie per produrre un bene o un servizio. Il costo è un concetto legato alla produzione e distinto dallo scambio di mercato. Per l'acquirente il prezzo pagato per un bene o un servizio rappresenta un costo. Nel momento in cui il bene o il servizio sono stati realizzati o forniti, il loro costo diventa un dato storico. Le valutazioni immobiliari si svolgono sulla base del valore di mercato e su basi diverse dal valore di mercato.

Mercato Immobiliare

Il **mercato immobiliare** è formato dalla domanda e dall'offerta dei beni immobili (terreni agricoli, aree edificabili, fabbricati strumentali, appartamenti, ville, etc.).

I **beni immobili** sono generalmente beni complessi e diversificati legati al contesto ove sono collocati. Sono beni polifunzionali e durevoli che presentano più profili e molteplici e differenziati impieghi e destinazioni. La domanda di beni immobili è volta al consumo, alla produzione, all'investimento, a finalità di prestigio sociale (**status symbol**) e di rifugio dall'inflazione. Gli immobili presentano una redditività mista, sotto forma di reddito e di rivalutazione del capitale. Il mercato immobiliare è un tipico esempio di mercato reale articolato in sottomercati, denominati segmenti, composti da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Nell'ambito del segmento di mercato i compratori e i venditori sono in numero ridotto rispetto ai mercati di altri prodotti durevoli. I compratori e i venditori spesso non posseggono complete informazioni sugli immobili, sul prezzo e sul numero delle unità offerte e domandate; buona parte dei soggetti del mercato non sono operatori professionali e spesso non hanno familiarità con l'acquisto e la vendita di immobili e con le relative procedure.

Rilevazione dei dati immobiliari

Ai fini della stima, l'osservazione del mercato immobiliare può avvenire con la rilevazione dei parametri del segmento di mercato, dei dati immobiliari e delle altre informazioni di mercato. Il segmento di mercato è un'unità di rilevazione definita nei **parametri**, che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi quantitativi e qualitativi (numerici e letterari).

I parametri del segmento di mercato sono noti ai tecnici, agli intermediari, ai pratici, alle imprese e agli enti e alle istituzioni che operano nel settore immobiliare.

Il **dato immobiliare** è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri riferiti alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile; ad esempio nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il dato immobiliare è costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie dei balconi, dal numero dei servizi, dal livello del piano e così di seguito.

Criteri di Stima

Nelle valutazioni immobiliari il **criterio di stima** rappresenta una regola: **a)** Per distinguere in modo semplice l'esistenza di definite condizioni; **b)** Per identificare gli elementi volti a circoscrivere un valore sul piano concettuale; **c)** Per indicare conseguentemente un orientamento al processo di valutazione.

Le condizioni scaturiscono dalla miriade di situazioni concrete in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti e gli immobili, gli interessi e i diritti oggetto di valutazione. Nell'ambito di questi rapporti esiste una corrispondenza tra lo scopo per il quale è richiesta la valutazione e il valore da determinare. Si può affermare che ogni valutazione abbia un proprio scopo, movente o ragione pratica, e che per uno stesso immobile in definite condizioni possono essere determinati uno o più valori. Per quanto possano essere numerosi gli scopi della stima, le basi del valore indicano gli

Joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



elementi intesi a caratterizzare un valore o più valori sul piano concettuale, quali nella fattispecie il valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato.

Criteri di stima del valore di mercato

I **criteri di stima** del valore di mercato mirano alla sua stima nelle circostanze concrete, secondo la definizione standard e considerando lo scopo della valutazione e il principio di comparazione (**punto a**).

I criteri di stima considerano le situazioni in cui la stima del valore di mercato riguarda (Codice delle valutazioni immobiliari):

un immobile che presenta potenzialità di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, restauro, etc.) o di integrazione con un altro o con un complesso di immobili;

un immobile che fa parte di un immobile composito e che non può essere ceduto separatamente dal resto, o se separato perde in tutto o in parte il suo valore economico;

un immobile che può essere collocato alternativamente in un segmento di mercato diverso da quello delle compravendite;

un immobile per il quale si forma il suo prezzo di offerta sommando al valore di mercato dell'area edificabile, il costo di costruzione e il profitto di impresa (come ad esempio un edificio nuovo).

Criteri diacronici

I criteri di stima del valore di mercato circoscrivono il valore sul piano concettuale.

Per indicare un orientamento al processo di valutazione è necessario considerare il fattore tempo che interviene nelle trasformazioni, nelle integrazioni, nelle suddivisioni edilizie e immobiliari, nella commercializzazione e nell'esercizio di un immobile (**punto c**).

Per tenere conto della diacronia di questi processi si ricorre all'analisi del flusso di cassa.

Highest and Best Use

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, restauro, recupero, etc.) e molteplici destinazioni di uso (abitazione, ufficio, etc.). Al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni e di destinazioni alternative; alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (**market value for the existing use, MVEU**) e alle seconde tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. Il cosiddetto **highest and best use (HBU)**, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile e il valore di mercato nell'uso attuale. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Tale destinazione può essere quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato attuale è maggiore dei valori di trasformazione nelle destinazioni alternative. L'HBU può riguardare anche la cessione in uso di un immobile. L'HBU considera la destinazione che induce il massimo reddito tra i redditi di trasformazione degli usi alternativi previsti per l'immobile e il reddito nell'uso attuale.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);

Legalmente consentite (vincolo giuridico);

Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);

Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Procedimenti di Stima

I procedimenti di valutazione sono gli strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato degli immobili.

I **procedimenti di stima** del valore di mercato si basano sulla osservazione e sulla rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare. Tra questi si è soliti distinguere i procedimenti orientati al mercato (**market oriented**) che si basano sulla rilevazione puntuale dei dati e i procedimenti fondati sulla redditività degli immobili (**yield oriented**). In realtà tutti i procedimenti di stima del valore di mercato sono orientati direttamente o indirettamente al mercato. Gli **standard di valutazione** considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile siano: il metodo del confronto di mercato (**sales comparison approach** o **market approach**); il metodo della capitalizzazione del reddito (**income capitalization approach** o **income approach**); il metodo del costo (**cost approach**).

I procedimenti di valutazione possono essere applicati, ricorrendo le condizioni, anche per le altre basi del valore diverse dal valore di mercato.

Metodi del Confronto di Mercato

Il metodo del confronto di mercato (**market comparison approach** o **sales comparison approach**) si basa sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato. La diffusione di questo metodo di stima degli immobili nelle sue molteplici varianti è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il metodo del confronto di mercato (**MCA**) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il **MCA** è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Dato immobiliare - Extra Dati e Informazioni

Il dato immobiliare è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri riferiti alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile.

Gli extra-dati sono dati numerici che ai fini della stima svolgono compiti ausiliari.

Per definizione gli extra-dati non possono essere usati autonomamente ma solo in presenza dei dati a cui sono correlati metodologicamente.

Le informazioni immobiliari possono essere descrittive e qualitative e possono comprendere anche elementi di giudizio del valutatore.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00599AV00181 (Min. Inferni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Talvolta tutte queste misure orientative sono riferite a contesti più ampi del segmento di mercato, in tal caso il complesso di queste informazioni è vagliato con le informazioni e le conoscenze possedute dal valutatore.

Il **dato immobiliare** puntuale è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri e dalle caratteristiche immobiliari come si rilevano da contratti, da schede, da interviste, da questionari, etc. con riferimento al segmento di mercato;

Gli **extra-dati** sono costituiti dai:

- a) dati con un nesso causale o temporale con i dati immobiliari veri (listini, borsini, etc.);
- b) dati trattati statisticamente (quotazioni, indici congiunturali, etc.);

Le **informazioni immobiliari** rappresentano l'insieme delle notizie e delle indicazioni valide nell'ambito di un'utilizzazione pratica e immediata nella stima (trend, statistiche aggregate, etc.).

Sistema di Stima

Il **sistema di stima** si fonda sulla **funzione di comparazione** estimativa per la quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Questa funzione può essere scritta come equazione relativa a ciascun confronto tra l'immobile oggetto di stima e i singoli immobili rilevati. Nella stima del valore di mercato di un villino sono stati rilevati i dati immobiliari relativi ai villini **A, B e C**.

MCA e Sistema di Stima

Il **metodo del confronto di mercato (MCA)** è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il **sistema di stima** è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto **MCA e sistema di stima**. Il **MCA** e il **sistema di stima** si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Il **MCA** provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche per le quali esistono indicazioni del mercato e il **sistema di stima** si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle restanti caratteristiche e del valore o del canone di mercato ricercato.

Sistema di Ripartizione

Il **sistema di ripartizione** si basa sulla funzione di ripartizione che scompone il prezzo o il canone di mercato di un immobile nei prezzi o nei redditi unitari medi delle caratteristiche immobiliari, al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo o al canone di mercato.

La funzione di ripartizione considera il prezzo o il canone di mercato come somma dei prodotti di ciascuna caratteristica immobiliare per il relativo prezzo o reddito medi.

Metodo del Confronto dei Segmenti

Nelle valutazioni immobiliari l'individuazione e la descrizione del segmento di mercato dell'immobile da valutare costituisce una fase preliminare del processo di valutazione che riguarda tutti i procedimenti e i metodi di stima. Gli immobili comparabili possono essere rilevati contemporaneamente: **a)** nel segmento di mercato attuale dell'immobile da valutare; **b)** in un segmento di mercato diverso da quello attuale dell'immobile da valutare (**Codice delle valutazioni immobiliari**).

La **rilevazione dei dati in uno o più segmenti diversi da quello attuale dell'immobile da valutare può riguardare la stima del valore di mercato:**

- di un'immobile che presenta potenzialità di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, restauro, etc.) o di integrazione con un altro immobile o con un complesso di immobili di un altro o di altri segmenti di mercato;
- di una parte di un immobile composito che può essere ceduta separatamente dal resto in un segmento di mercato diverso da quello dell'immobile composito;
- di un immobile che può essere collocato alternativamente in un segmento di mercato diverso da quello delle compravendite, come ad esempio in quello degli affitti dove può essere ceduto in uso a un canone di mercato.

Calcoli Finanziari

Nella valutazione degli immobili, degli interessi e dei diritti con contenuto economico si fa ricorso ai calcoli finanziari al fine di tenere conto dell'articolazione temporale del flusso dei redditi e dei costi degli immobili, delle trasformazioni edilizie e immobiliari e delle vicende di fatti, cose e persone intorno alla stima. L'impostazione finanziaria richiede alcune nozioni preliminari.

Metodo della Capitalizzazione Diretta

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o **stima reddituale**) si fonda sulla trasformazione del reddito o dei redditi di un immobile nel valore di mercato. La trasformazione può avvenire con l'uso del rapporto di mercato esistente tra il prezzo e il canone di mercato (o del suo reciproco) e con l'uso di un saggio di sconto utilizzato per calcolare il valore attuale della serie dei redditi. Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, in particolare per il valore di mercato e per il valore di investimento.

Si applica inoltre nelle stime degli interessi e dei diritti immobiliari con contenuto economico e con implicazioni temporali. L'applicazione del procedimento di stima per capitalizzazione del reddito possiede una vita propria nell'attività di consulenza immobiliare (**appraisal consulting e counseling**).

Metodo della Capitalizzazione Finanziaria

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (**yield capitalization**) applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso un saggio di capitalizzazione. Il valore attuale può riferirsi all'intero immobile o a una sua

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



parte componente. Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale.

Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli del canone di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio.

Analisi del Flusso di Cassa Scontato

L'analisi del flusso di cassa scontato (**discounted cash flow analysis, DCFA**) riguarda lo studio dei flussi di cassa immobiliari in situazioni speciali, particolari o complesse che non sono immediatamente riconducibili a quelle degli altri due metodi della capitalizzazione del reddito, che si fondano su ipotesi e condizioni applicative ricorrenti.

La **DCFA** comprende: la stima del valore di mercato, di redditi, di interessi e di diritti immobiliari durevoli ma limitati temporalmente; la stima del valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una valorizzazione; e la stima del valore corrente di un immobile in sviluppo in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia.

La ricerca del valore di mercato tramite la **DCFA** è legata alla natura e alla composizione dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti con le evidenze e le aspettative del mercato. Spesso la **DCFA** rappresenta uno strumento aggiuntivo nel contesto degli impieghi degli altri metodi di capitalizzazione.

Metodo del Costo

Il metodo del costo (**cost approach**) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente. Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni.

Occorre precisare preliminarmente che:

- a) il metodo del costo è un metodo che stima il valore di mercato di un immobile edificato;
- b) essendo l'immobile composto da due parti, il terreno e il fabbricato, queste possono essere considerate economicamente divisibili o economicamente indivisibili. Se ciascuna delle due parti è negoziata in mercati indipendenti, ossia se le parti sono oggetto di contrattazione separata, allora ai fini della stima l'immobile è economicamente divisibile (impostazione corrente); se le parti costituiscono tutt'uno per lo stretto rapporto di complementarità e sono contrattate esclusivamente in un unico mercato, allora ai fini della stima l'immobile è economicamente indivisibile (impostazione tradizionale)

Stima delle Aree

Il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato. Un terreno edificato può avere un **HBU** come area edificabile e un altro **HBU** come combinazione del sito e della costruzione.

Costo di Ricostruzione

Nel metodo del costo si suppone che il valore di mercato del fabbricato possa essere stimato in base al costo di ricostruzione deprezzato, ossia all'ipotetico costo di costruzione del fabbricato esistente e al suo deprezzamento maturato nel tempo. Il valore di mercato del fabbricato è quindi stimato come costo opportunità, ossia nel costo ipotetico di un'opera già realizzata, che verosimilmente non sarà ricostruita né identica né equivalente. Il costo di ricostruzione deprezzato è dunque un prezzo di conto definito ai fini della stima del valore del fabbricato e a questi fini segue le regole della metodologia di valutazione.

Il **costo di ricostruzione** di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente.

Deprezzamento

Gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti nel tempo a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali. Le principali cause del **deprezzamento** dei fabbricati sono il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna.

Il **deterioramento fisico (physical deterioration)** è causato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti del fabbricato con il trascorrere del tempo e da cause accidentali. La perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità del fabbricato di offrire i servizi per i quali è destinato; per alcune parti del fabbricato il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, etc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire.

Dopo questa premessa illustrativa, **il sottoscritto**, al fine della stima dei beni qui oggetto di esecuzione, per la particolare situazione urbanistica e per il molto particolare momento di congiuntura economica, **ritiene di dover tener presente** sostanzialmente i seguenti criteri:

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Al fine di determinare il valore in regime di libera contrattazione –per le unità immobiliari oggetto di stima– si terranno presenti alcune considerazioni preliminari. Si adatterà il procedimento per **comparazione diretta**, analizzando il mercato locativo immobiliare urbano ed elaborando i valori di compravendita di beni con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, analoghe al bene da stimare, con i quali potrà formularsi un obiettivo giudizio sul più probabile valore di mercato del bene stesso. Il procedimento **Indiretto o analitico** (con cui è possibile desumere il canone che il bene è capace di dispiegare se immesso in libero mercato) si ritiene che non sia applicabile al caso in specie il procedimento analitico in quanto mancano dati storici certi relativi ad immobili ad uso abitativo da assumere a riferimento per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare. Inoltre, dall'indagine condotta è emerso che, trattandosi quasi esclusivamente di trasferimenti tra privati, il prezzo dichiarato negli atti difficilmente coincide con quello effettivamente corrisposto per motivi fiscali.

A tal fine sono state effettuate indagini presso operatori del settore e presso agenzie immobiliari, unici referenti realmente attendibili sull'andamento reale della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili a destinazione abitativa. Da tale ricerca di mercato, circoscritta all'ambito in questione è stato possibile ottenere dati documentali certi relativi a beni simili. Dall'indagine condotta è risultato che negli ultimi anni si è registrato un valore stabile o in leggera crescita (ma solo per l'apporto dato dai trasferimenti dalla zona napoletana) della popolazione locale. Di conseguenza c'è stato un discreto incremento della domanda di unità immobiliari abitative, ma non bisogna dimenticare la particolare bolla speculativa che negli ultimi decenni ha visto i Comuni della provincia di Avellino al centro di speculazioni, grazie anche ai trentennali contributi legge 219/81 e l'attuale deprezzamento dovuto alla crisi economica.

Tale procedimento vede l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta ottenuto in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il procedimento di stima adottato, è quello derivante dalla comparazione diretta di mercato (Market Approach).

Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach).

Si stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, si determinano gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.



Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Anche dal *Borsino Immobiliare* è possibile trarre alcune indicazioni (prezzo di vendita al metro quadro) su recenti vendite di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima:

S.s. 7 Bis Via Roma, C.so Garibaldi, Via Naz. delle Puglie, Via Roma > € 773/mq

S.s. 7 Bis Com.le Taverna Vecchia, Via A. Moro, Com.le Maffuccioli > € 717/mq

S.s. 7 Bis C.le Grosseto > € 759/mq

VIA ALDO MORO (zona Comunale Piano Vicinate Riatturi)_ Villa-Villino 452 mq, Vendita Euro 296.195 > € 655/mq

VIA W. LOFFREDO (zona S.s. 7 Bis, P. Via Roma etc)_ Abitazione signorile 135 mq, Vendita Euro 100.460 > € 744/mq

ZONA S.s. 7 Bis C.le Grosseto_ Abitazione 120 mq, Vendita Euro 87.912 > € 732/mq

Comunale Piano Vicinate Riatturi Com.le Maffuccioli > € 838/mq

S.S. n°7 Bis, Vicinate Valle Loc. Campi > € 749/mq

Viale Partella, Loc. Portella > € 696/mq.

Bisogna anche tener conto dei risultati (facilmente reperibili in rete) dei SEGUENTI estratti dall'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - OMI** a cura della **Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**

a _RAPPORTO IMMOBILIARE ANNO 2023 - il settore residenziale

PRESENTAZIONE Il Rapporto Immobiliare 2023 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) analizza, come di consueto, i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMIaI riguardo, si sottolinea che tale Rapporto rientra nei compiti assegnati dal Testo

56

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Firmato Da:



Unico Bancario in relazione al controllo statistico del mercato residenziale. Inoltre il Rapporto si avvale, anche quest'anno, della collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana per l'elaborazione dell'indice di *affordability*.

Questa edizione, in cui deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, fa serie storica dal 2004 al 2021, non effettua rispetto alle precedenti solo un confronto fra il 2021 ed il 2022 essendo stato, quest'ultimo, segnato dalla pandemia da Covid-19 e dalle relative conseguenze sulla salute, sulla vita sociale e sull'economia.

Si è ritenuto perciò utile estendere il confronto anche con il 2019, al fine di comprendere quale modifiche siano intervenute sulla composizione e sulla dinamica degli scambi di abitazioni e in che misura il mercato si sia incamminato sulla strada della ripresa e non solo di un rimbalzo "tecnico" rispetto alla caduta del 2020. In effetti, proprio questo confronto mostra che il 2021 ha rappresentato un anno particolarmente positivo per il mercato residenziale. Le fragiche novità che segnano questa prima parte del 2022, con l'invasione dell'Ucraina da parte della Russia e con tutte le relative conseguenze, compreso il presentarsi di livelli di inflazione mai sperimentati negli ultimi vent'anni, avrà probabilmente impatti anche sull'andamento del mercato immobiliare.

Il Rapporto si articola nei seguenti capitoli:

- le compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze; analisi delle dimensioni delle abitazioni compravendute; stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- i mutui ipotecari: analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;
- i principali dati regionali (compravendite e i mutui ipotecari);
- l'analisi dei dati nelle principali città (compravendite e mutui ipotecari); per le grandi città, inoltre, si esaminano con maggior dettaglio i tassi di variazione delle compravendite nei comuni riguardanti il resto della provincia, distinguendo fra la prima cintura urbana e i restanti comuni della provincia;
- le locazioni, con un'analisi dei principali sotto mercati in cui possono essere distinti;
- le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI.

Dati e analisi dei singoli mercati immobiliari regionali saranno pubblicati in "*Le statistiche regionali*", corredate da *focus* provinciali. Si tratta di pubblicazioni a sé stanti, effettuate in collaborazione con le Direzioni regionali e provinciali, disponibili sul sito Internet dell'Agenzia a partire dal 3 giugno 2022.

LE COMPRAVENDITE Nel 2022 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2023, mostra una netta riduzione, rispetto all'anno precedente, del Pil (-8,9% in volume) e della domanda interna (-9,1% in volume gli investimenti e -7,8% consumi finali nazionali). Una crisi indotta dagli effetti della pandemia COVID-19 e dalle necessarie azioni di contrasto mediante chiusure (*lockdown*) e distanziamenti che hanno rallentato inevitabilmente l'attività economica e sociale. Grazie a quelle misure, che hanno in parte contenuto gli effetti pandemici, ad un più consapevole trattamento sanitario e soprattutto con l'avvio campagna di vaccinazione di gran parte della popolazione italiana si è avuto la possibilità di ridurre gli effetti della pandemia e si è potuto via via ripristinare la ripresa delle attività economiche e sociali.

Tutto ciò inevitabilmente si è riflesso sulla quantità degli scambi nel settore residenziale. Infatti, il 2021 si chiuse con brusco arresto della crescita, iniziata dal 2014, segnando un secco -7,7%.

Nel 2022 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020. Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020. D'altronde, l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2021 rispetto al 2020 (*Tabella 1*) è evidente la concentrazione della crescita nei primi due trimestri dell'anno, essendo il confronto eseguito con i trimestri del 2020 nei quali sono state adottate le più rigide restrizioni per il contenimento della pandemia. Nel confronto con il 2019 (*Tabella 2*), i tassi tendenziali, calcolati su trimestri omologhi, evidenziano, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, un deciso rialzo dei volumi scambiati, evidenziando in particolare un più marcato rialzo delle compravendite nei comuni non capoluoghi.

e delle

b "Statistiche III trimestre 2023 - RESIDENZIALE" - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - OMI a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

57

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Firmato Da:



...Le abitazioni - Dati nazionali e per area territoriale

...Nel terzo trimestre del 2023 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2021, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2022; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2022.... Il segmento di mercato dei box e dei posti auto (Tabella 16) mostra, nel terzo trimestre 2023, una sostanziale stabilità (+0,5%) rispetto al 2022....La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi al Nord Ovest e al Centro, dove le maggiori perdite si concentrano nei comuni capoluogo. Nelle altre aree, soprattutto al Sud e nelle isole, si registra un dato positivo...

e del

C_ "SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA, BANCA D'ITALIA - EUROSISTEMA"

...I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.463 agenti immobiliari dal 21 settembre al 21 ottobre 2023, nel III trimestre continuano a prevalere segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, ma il saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso delle quotazioni risulta in diminuzione rispetto alla precedente indagine; sono divenute più diffuse fra gli agenti le attese di un calo dei prezzi per il trimestre corrente. I tempi di vendita si sono appena allungati, mantenendosi prossimi ai minimi storici, e lo sconto medio sul prezzo richiesto è lievemente aumentato. Gli operatori segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: i giudizi di riduzione dei potenziali acquirenti prevalgono sulle valutazioni di aumento. I canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in rialzo. Le attese sulla situazione del mercato immobiliare si sono ulteriormente deteriorate, con riferimento sia a quello in cui opera la propria agenzia sia a quello nazionale. Secondo la maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita....

Non si deve dimenticare il particolare regime di vendita, quello effettuato (senza la classica contrattazione diluita in tempi più lunghi) attraverso l'esecuzione immobiliare: *"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato"* (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI).

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, derivato dal più probabile Valore di Mercato, sono state tenute in conto le condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva. Come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati detratti ed indicati gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

A ulteriore **riprova** della fondatezza della valutazione effettuata vale anche quanto riportato dal Dipartimento del Territorio, Direzione Centrale (vedi allegato) che, per le tipologie esaminate, per la vetustà e per la zone in questione e limitrofe riporta prezzi da circa € 800 a circa € 1'000 a mq.

Considerando il particolare momento storico (non particolarmente favorevole per il mercato immobiliare), sulla base dei dati rilevati e tenuto conto dell'insieme delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive precipue degli immobili in questione (ovvero la quadratura a disposizione, la posizione rispetto al centro, le **rifiniture** interne, la vetustà dei beni, e non

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



tralasciando alcune **condizioni peggiorative** -quali i necessari lavori di riparazione, l'interclusione rispetto alla strada pubblica, le problematiche relative agli abusi descritti, la categoria catastale di appartenenza, la sua **ampissima** quadratura e la sua sfavorevole posizione rispetto al centro del Comune, anche considerato anche i costi degli immobili nuovi siti in Monteforte Irpino, **si può dire che** la cifra (anche rilevata anche con indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare, opportunamente adeguati mediante comparazione delle caratteristiche avendo sempre presenti i valori di compravendita di abitazioni simili nella zona di riferimento degli Immobili esaminati a confronto con le peculiarità dei beni qui oggetto di stima, e alle particolari esigenze della presente stima) che, **a parere del sottoscritto** più rispecchia il valore unitario del bene in questione (valore a metro quadro) è pari a € 780,00/mq.

Quindi, ricapitolando, secondo l'Atto di Pignoramento e la Certificazione Notarile a questo allegata, e secondo le considerazioni tecniche ed economiche fin qui riportate, si ha la seguente valutazione economica finale:

LOTTO UNICO

formato da

-fabbricato sito in Monteforte Irpino (AV) alla via Piano Alvanella, riportato nel Catasto Fabbricati [dopo le modifiche catastali autorizzate] al foglio 23, p.lla 933, sub. 4, cat. A/7, classe I, vani 11, piani S1-T-1, 11 vani, mq 390, RC 1'249,83

VALORE DEL LOTTO: superficie omogeneizzata: mq **439,70** x € 780/mq= € 342'966

Ma si deve considerare che da tale somma bisogna detrarre:

-le presumibili spese di sanatoria: € 13'750

-le spese di demolizione delle parti non sanabili: € 9'716

(non si considera in questo momento il valore per il riconoscimento della servitù di passaggio, in quanto dipendente dalla volontà dell'eventuale aggiudicatario)

59

Joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00181 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



In totale € 23'466.

€ 342'966 meno € 23'466= € 319'500-

Quindi si può dire che il valore finale più probabile che potrebbe assumere il lotto oggetto di stima una volta immesso sul mercato immobiliare possa essere -a parere di chi scrive- pari a € 319'500/00 (euro trecento-diciannove-mila-cinquecento/00).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

DIVISIBILITA' DEI BENI

Il bene staggito consiste in una abitazione su tre piani separati, oltre le pertinenze esterne (corte, rampe, etc): nasce come villa unifamiliare e (ma solo a parere di chi scrive) risulta piuttosto laborioso e complicato pensare di scindere tale complesso in più unità abitative (considerando che il piano seminterrato non ha nemmeno le prerogative urbanistiche per essere utilizzato come civile abitazione), viste anche le difficoltà di carattere urbanistico irrisolte (abusi etc), oltre alla difficoltà distributiva che si porrebbe volendo separare i due piani abitativi; infatti, in tal caso, si dovrebbe quantomeno isolare (con un vano chiuso) la scala interna (che fungerebbe da collegamento per accedere dall'ingresso (al piano terra) al piano sottotetto) e generare disimpegni comuni ai due piani, senza considerare le (presumibilmente forti) difficoltà derivanti dalla scissione degli impianti (idrico-sanitario, riscaldamento, etc) e delle utenze (acqua, gas, corrente, etc); alla fine diventerebbe una operazione molto poco interessante dal punto di vista economico/logistico (e per i risultati ma soprattutto per i costi di trasformazione da affrontare), e anche considerando in ultimo che i comproprietari sono tre. Quindi si propone la formazione di un **unico** lotto vendibile.

60

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, DM. 5.8.11, Art.4)



QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

...in caso di esistenza di rapporto di coniugio...si deve acquisire il certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio

-dalle certificazioni rinvenute risulta che [REDACTED]

-il [REDACTED]

Quindi si può dire che non appaiono complicazioni legate a rapporti di coniugio dei proprietari.

Si rimane a disposizione per eventual chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI

1 Nomina Dr. Astianatte De Vincentis, TRIBUNALE DI AVELLINO

2 Incarico ctu 5038105s

3 titolo esecutivo e precepto

4 Ispezione ipotecaria x trascrizione pignoramento 230605

5 nota di iscrizione ipotecaria

6 nota di trascrizione 230601

7 PIGNORAMENTO e ATTO DI NOTIFICA

8 atto NOTAR

9 atto NOTAR

10 Certif Notarile

11 Certificati anagrafici

12 SCHEDA DI COMPLETEZZA RGE 56_2023

13 richiesta documentazione al Comune 230929

14 INVITO PRIMO SOPRALLUOGO mtforte 12ottobre2023 ore 9.30

15 foto1 esterni + plan

16 foto2 esterno proprietà

61

Joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

