



# TRIBUNALE di AVELLINO

COMUNE di   
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
nella Procedura di Espropriazione Immobiliare

promossa da:

contro



Geometra

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 67/23

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DICEMBRE 2023

IL C.T.U.

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**PROVINCIA DI AVELLINO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CAPITOLO I**

**1.1 CARATTERI GENERALI**

Consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di espropriazione forzata per la procedura n. 67/2023 promossa da:

[redacted]  
**contro i Sig.ri**  
[redacted]  
[redacted]

**1.2 PREMESSA**

All'udienza del 10.09.2023, il sottoscritto Geom. [redacted], residente in Via [redacted] ed iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Avellino con il [redacted] fu nominato C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [redacted] sede di MILANO c.f. – [redacted], difesa dallo studio legale [redacted] con sede in via Roma 143 – [redacted] contro la Sig.ra [redacted] nata a Montefusco (AV) il 04.01.1973 c.f. – [redacted], per la Quota di proprietà 1/2 e Sig. [redacted] nato ad Avellino il 26.04.1971 c.f. – [redacted] per la Quota di proprietà 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, beni siti nel Comune di [redacted] al foglio 2, p.lla 462 sub 5, e foglio n.2 particella 463 subalterno 11, tra loro graffiati.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPITOLO II**

### **2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:**

#### **2.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO CON OPERAZIONI PERITALI:**

Il C.T.U. per espletare l'incarico ha eseguito due sopralluoghi, in [redacted] (AV), alla via [redacted] n. 60; agli stessi sono intervenuti, oltre al sottoscritto CTU, il Custode Avv. [redacted], e la sig.ra [redacted] nella qualità di comproprietaria del bene pignorato.

#### **Verbale di sopralluogo n° 1**

**ALLEGATO N°1**

Le operazioni di consulenza, dopo accurato studio degli atti oggetto di causa, con acquisizione di elementi utili, hanno avuto inizio con il primo sopralluogo fissato dal custode Avv. [redacted] per il giorno 20.10.2023 alle ore 10.30 e comunicato tramite telegramma spedito il del 09.10.2023 alla parte esecutata.

In tale data il sottoscritto C.T.U., si è recato nel Comune di [redacted] (AV), in [redacted] presso i luoghi oggetto di causa, per incontrare le parti ed iniziare le operazioni peritali.

Al sopralluogo oltre al sottoscritto C.T.U. erano presenti l'avv. [redacted], e la sig.ra [redacted] [redacted] identificata tramite documento di riconoscimento.

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

Di comune accordo con la parte, si fissa ulteriore sopralluogo per il prosieguo delle operazioni peritali con misurazioni dirette sia interne che esterne per il giorno 29.10.2023 alle ore 10.30.

#### **Verbale di sopralluogo n° 2**

**ALLEGATO N°2**

Il secondo sopralluogo, fissato con il verbale precedente per il giorno 29.10.2023, non si è tenuto per indisponibilità dell'esecutato ed è stato rifissato tramite telefono per il giorno 11.01.2024 alle ore 16,00. In tale data il sottoscritto si è recato, presso l'abitazione dei sig.ri [redacted], dove era presente la sig.ra [redacted], per continuare le operazioni peritali iniziate in precedenza, procedendo a visionare, verificare i beni e ad effettuare le necessarie misurazioni di rilievo dell'intero immobile con riscontri di documentazione catastale richiesta presso l'UTE di Avellino. Le operazioni si sono interrotte alle ore 17.00.

## 2.2 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data dei Sopralluoghi gli immobili, oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, risultano occupati, infatti essi costituiscono l'abitazione principale della sig.ra [redacted] e, pertanto, sono da lei occupati unitamente ai tre figli di anni 22 , 20 e 18;

## 2.3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettura del fascicolo di procedura si traggono gli estremi dell'immobile sottoposto all'azione di pignoramento immobiliare: promossa da [redacted], sede di MILANO, contro la Sig.ra [redacted], e Sig. [redacted], per la Quota di proprietà  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione dei beni, beni siti nel Comune di [redacted] al foglio 2, p.lla 462 sub 4, e foglio n.2 particella 463 subalterno 11, tra loro graffati.

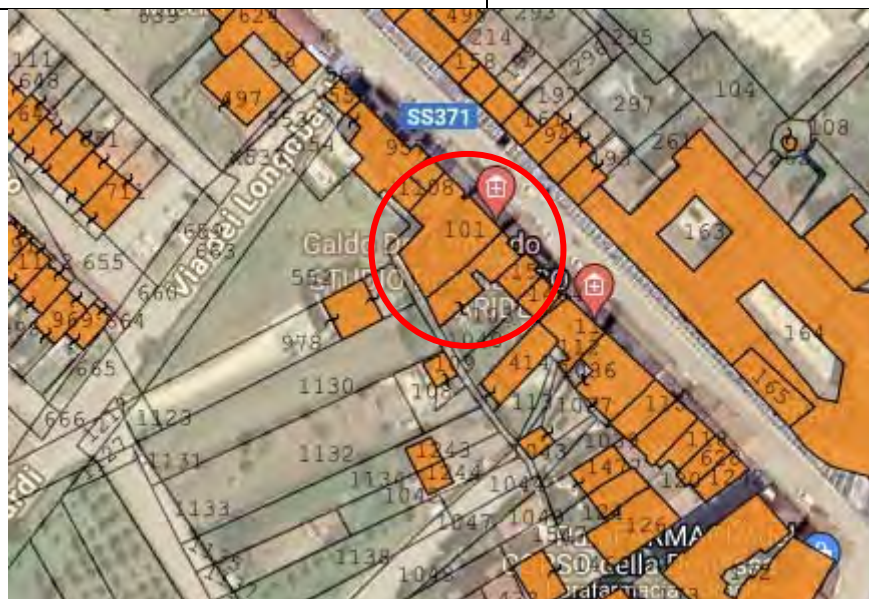
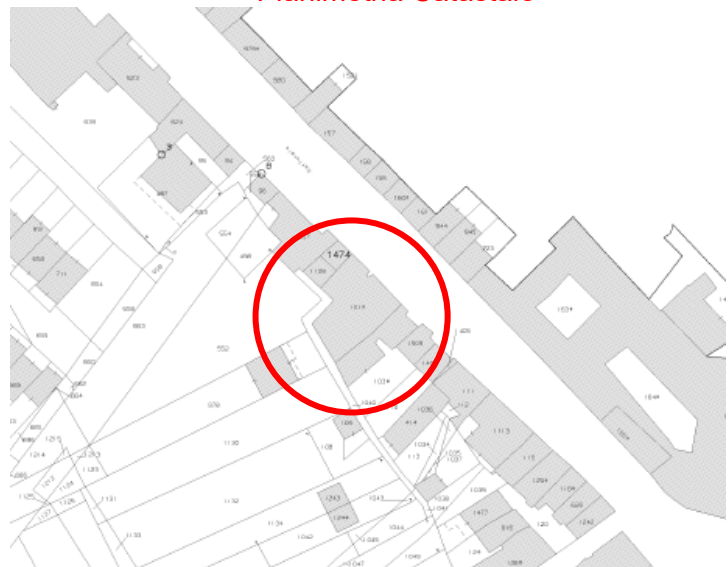
I Beni oggetto di Pignoramento sono ubicati nel Comune [redacted] (AV), in via [redacted], in zona centrale, zona fornita di tutti i servizi essenziali, quali strade, rete idrica, elettrica, telefonica, fognaria; Trattasi una unità immobiliare di tipo residenziale-economica a vari livelli di piano.

*foglio di mappa n. 02, n. 462*

Aereo fotogrammetria



Planimetria Catastale

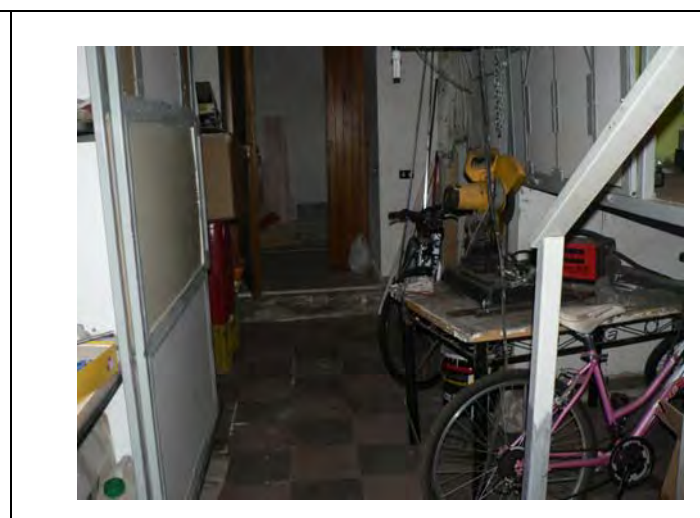
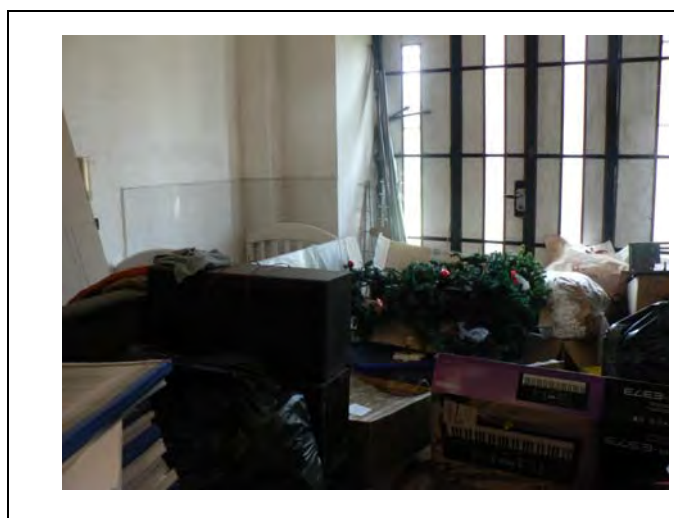
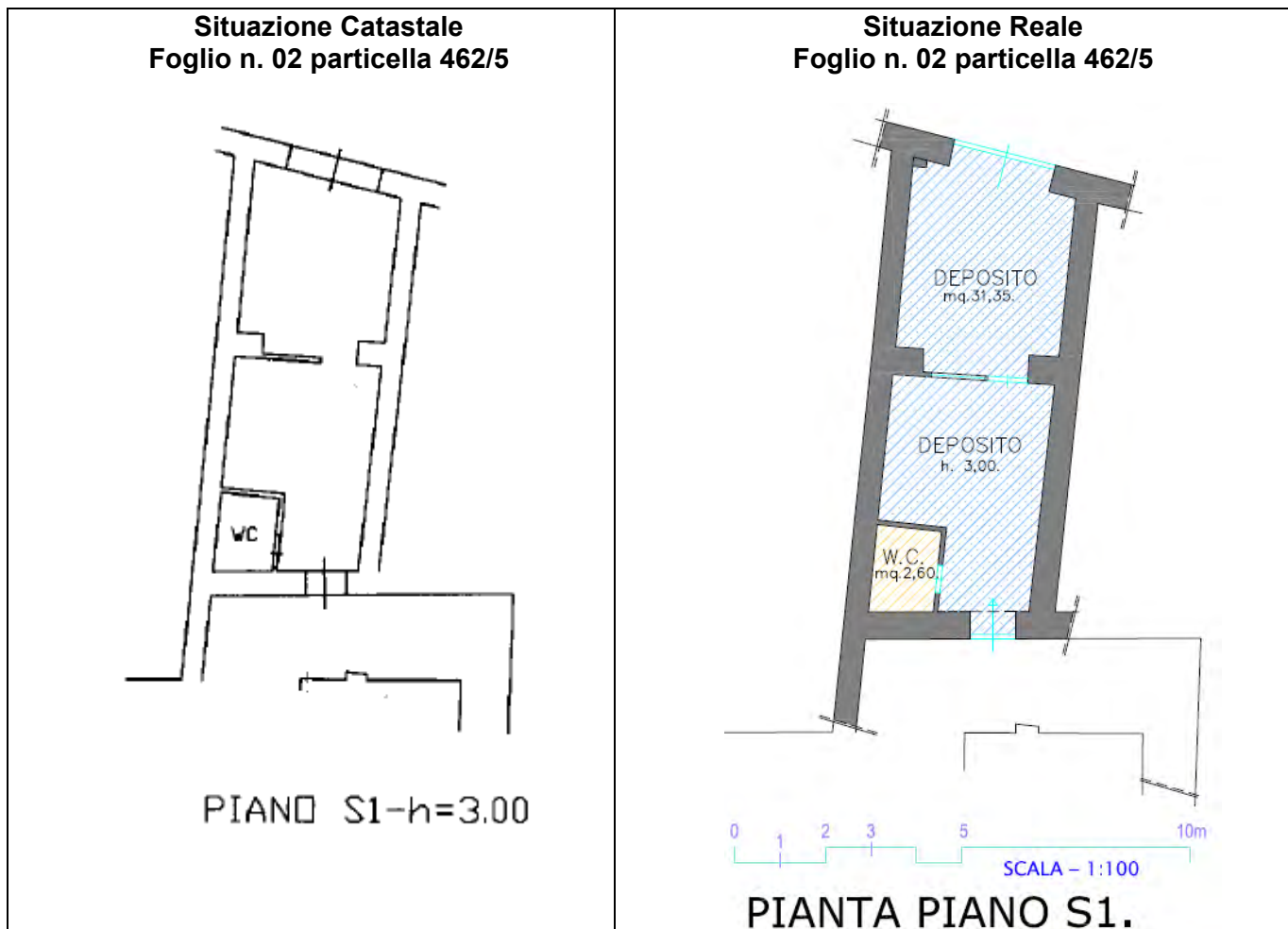


I beni sottoposti a pignoramento, consistenti negli immobili di proprietà dei suddetti debitori, descrizione e situazione come riportati nella certificazione notarile per la procedura 67/23 e secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e notarili, sono i seguenti:

**bene n° 1**

**ALLEGATO N°2**

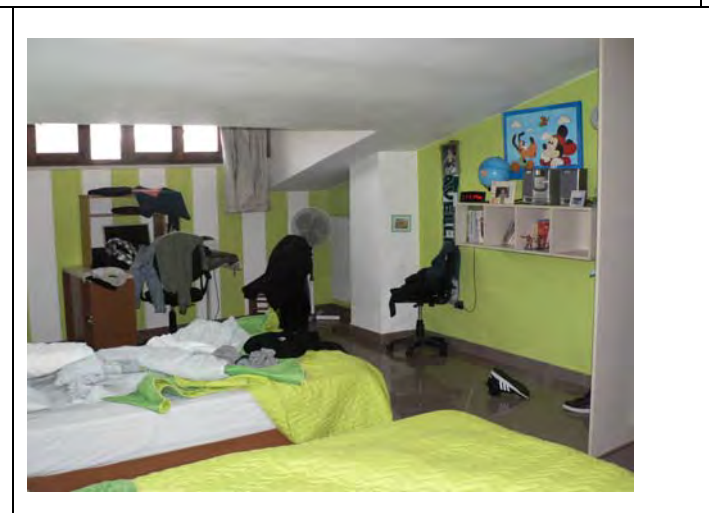
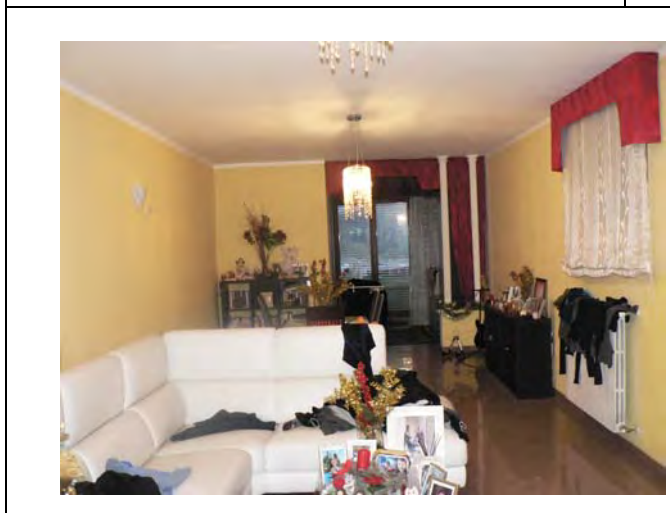
Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune di [redacted] (AV), al foglio n. 02 mappale particella n.462 sub.5, in Via [redacted], Piano S1, categoria catastale C/2, di classe 1, con superficie catastale mq. 43.00, intestato catastalmente al sig. [redacted] e [redacted], per la proprietà di ½, in comunione dei beni, con rendita di €. 49,43.



**bene n° 2**

**ALLEGATO N°3**

Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune di [redacted] (AV), al foglio n.2 particella 462/4 e 463 subalterno 11, tra loro graffiati, in Via [redacted], Piano 1 e 2, categoria catastale A/4, di classe 3, con superficie di vani 11, intestato catastalmente al sig. [redacted] e [redacted], per la proprietà di 1/2, in comunione dei beni, con rendita di €. 454,48.





## 2.4 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha espletato le opportune ricerche presso vari uffici affinché potesse acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere con massima serenità di giudizio ai quesiti posti e per redigere la presente relazione di consulenza tecnica. Al fine di verificare la corrispondenza urbanistica del bene, il CTU ha richiesto al Dirigente dell'UTC del Comune di [redacted] (Av), in data 13/12/2023 protocollo 8460, tutta la documentazione tecnica – urbanistica riguardante i beni oggetto di Pignoramento. **ALLEGATO N° 4**

**Fabbricato sito in [redacted] sul foglio 2, p.lla 462 sub 5, e foglio n.2 particella 463 subalterno 11, tra loro graffiati**

Il Fabbricato in argomento è stato Autorizzato dal Comune di [redacted], con Concessione edilizia ai sensi della legge 219/81 art.10 n. 272 in data 30.03.1990 e concessione di VARIANTE n.272/bis e 272/ter del 29.03.1991 e 24.02.1992 in ditta [redacted] nella qualità di rappresentante del condominio. **(all. 4/1)**

Pertanto veniva effettuato il Deposito al genio Civile ai sensi della legge regionale n.9 del 7.01.1983, in relazione alla legge 2.2.1974 n.64 e relativi DD.MM sulle norme tecniche di edilizia per le zone sismiche al n. 27758 in data 29.06.1990.

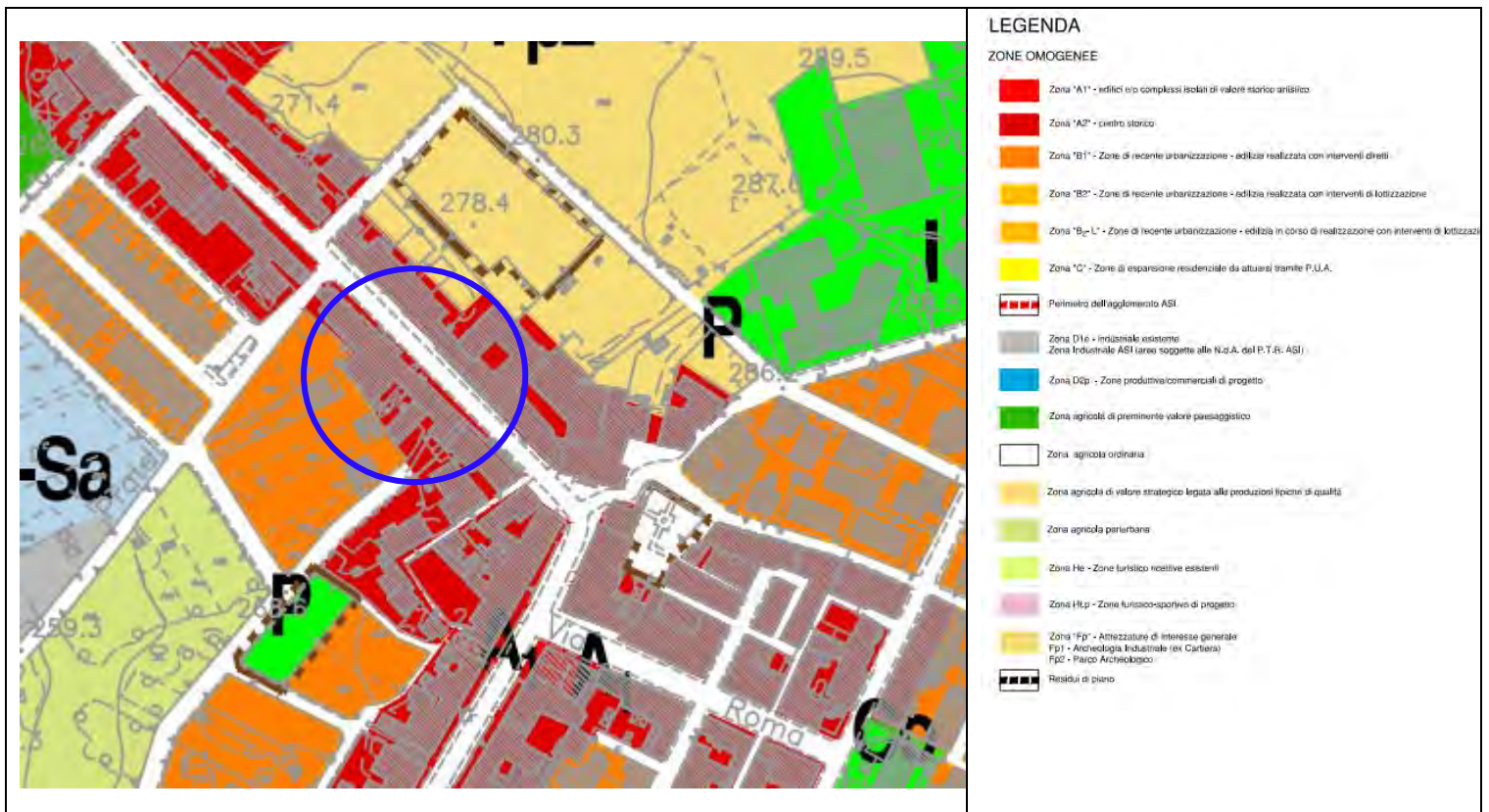
Quindi in data 15.10.1991, veniva comunicato, da parte del direttore dei lavori, che i lavori erano stati ultimati ed in data 16.10.1991 veniva redatto il certificato di regolare esecuzione. **(all. 4/2)**

Il certificato di collaudo statico è stato redatto in data 22.01.1992 e depositato al Genio Civile di Avellino in data 30.01.1992 al n. 27758. **(all. 4/3)**

Oltre i suddetti titoli concessorio, non risultano ulteriori pratiche edilizie e non risultano effettuati interventi di opere abusive insanabili.

Esaminati i grafici relativi alle licenze edilizie e gli strumenti urbanistici vigenti, e tenuto conto del P.R.G. in vigore, **si può affermare che il suddetto fabbricato è stato costruito in conformità alle licenze edilizie concesse, ma Se ne discosta per quanto riguarda la destinazione d'uso di alcuni ambienti, Al piano sottotetto.**

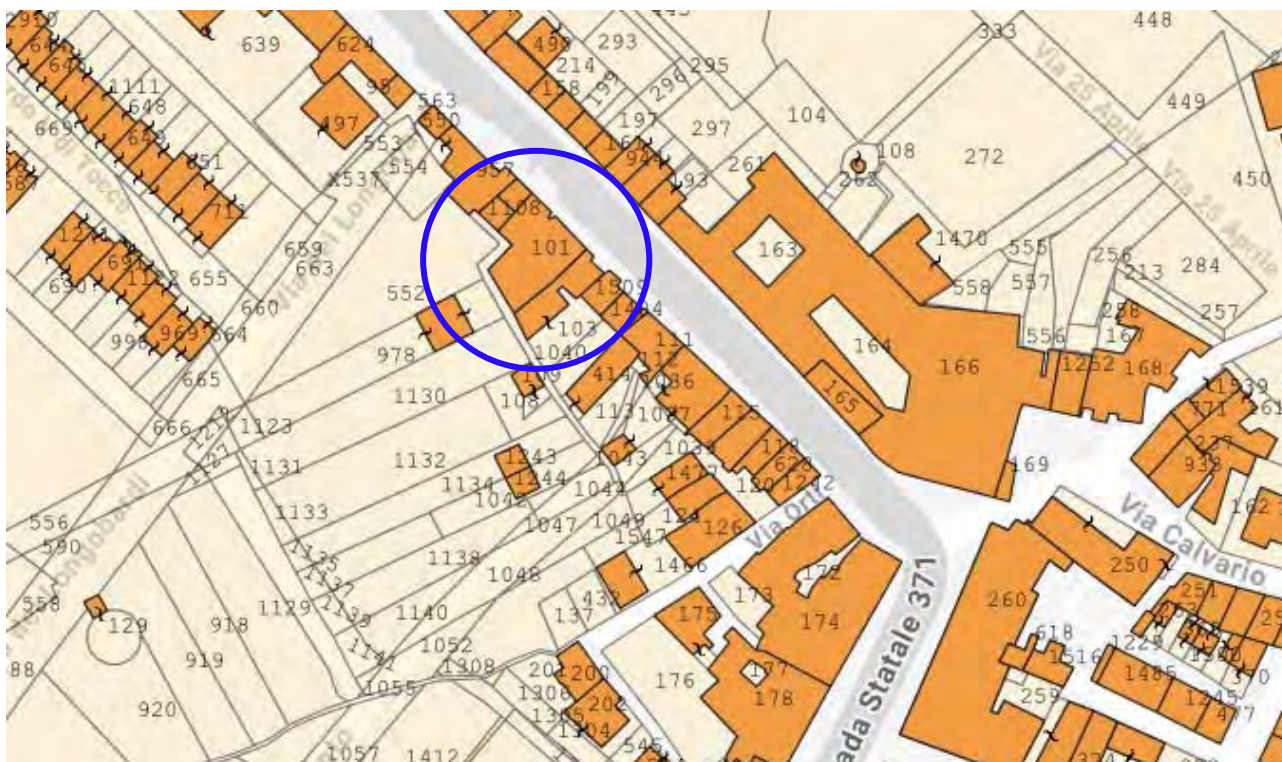
## 2.5 Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



**Secondo il PUC**, vigente nel Comune di [redacted], il fabbricato, insiste sul terreno in Catasto **Foglio n. 02 part. 462/5-463/11** con classificazione urbanistica di **“Zona A1”** - Edifici e/o complessi isolati di valore storico artistico. Gli edifici potranno essere oggetto di interventi attuativi diretti, con possibilità di modificazione di destinazione d'uso ed incremento di superficie utile nei casi nei quali si manifesti l'opportunità di interventi unitari volti al risanamento conservativo, per garantire la riqualificazione e la funzionalità degli edifici, alla riutilizzazione sociale delle strutture. Nel pieno rispetto dei caratteri storico-artistici ecc., in tali zone sono ammessi adeguamenti normativi, funzionali, tecnologici, impiantistici, antisismici delle strutture già esistenti coperte o scoperte e la nuova realizzazione di strutture al fine di adeguare quelle esistenti alle attuali normative vigenti in materia

## 2.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

ALLEGATO N°5



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

- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto foglio n. 02;
- Mappa catastale con indicazione delle particelle pignorate n. 462;
- Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni;
- Planimetria Catastale Part. 462 ai sub. 5- e 463 subalterno 11, tra loro graffiati;
- Visura Part. 462 ai sub. 5 e 463 subalterno 11;;

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

## 2.7 COSTITUZIONE DEI LOTTI

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

**LOTTO A:** è costituito dagli immobili identificati al **bene n° 1-2** (particella 462).

## **2.8 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### ***Ubicazione e accessibilità***

Il bene oggetto di stima è localizzato in una zona centrale del Comune di  via Garibaldi e/o strada statale  che attraversa tutto il comune esso fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici residenziali e residenziali pluripiano di tipo condominiale.

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

Al fabbricato si accede tramite una scala che dal piano terra porta al primo piano dove si trova l'abitazione essa si sviluppa per due piani fuori terra (piano primo e piano secondo mansardato e/o sottotetto).

## **2.9 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

**CARATTERISTICHE TECNICHE** - Trattasi una unità immobiliare di tipo residenziale a vari livelli di piano (S1-1-2) ristrutturato ai sensi della legge 219/81.

Il sistema costruttivo risulta del tipo misto in muratura portante.

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

Le murature perimetrali sono di tipo portante di spessore variabile e le tramezzature interne sono in laterizio forato e rifinite con intonaco civile opportunamente tinteggiato,

Dal sopralluogo svolto ho potuto appurare che l'unità abitativa è realizzata su due livelli (piano primo e piano secondo mansardato), collegati tra loro da una scala interna.

L'accesso quindi al piano primo avviene da una scala che dal piano terra porta al piano superiore (zona giorno) composto da un disimpegno centrale da un salone, cucina, bagno e studio, mediante una scala interna si accede al piano secondo mansardato (zona notte) composta da quattro camere da letto e da un bagno.

Nel piano seminterrato vi è una zona adibita a deposito con la presenza anche di un piccolo bagno privo di rifiniture, in uno stato di cattiva manutenzione.

## **2.10. GRADO DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI**

**I suddetti locali possiedono le seguenti finiture:**

L'abitazione risulta essere abitata dalla sig.ra  e i suoi tre figli si presenta con finiture interne ed esterne, in discrete condizione di conservazione e manutenzione realizzate negli anni novanta, sono di tipo tradizionale-popolare e così distinte:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Porte interne in legno tamburato;
- Invetriate in legno e persiane in alluminio;

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

- elettrico;
- idrico sanitario;
- di scarico delle acque reflue;
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano che produce anche l'acqua calda termosanitaria con ed elementi radianti in alluminio.

## **2.11. STATO DI CONSERVAZIONE**

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO: discreto

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: Il fabbricato è ubicato in una zona centrale lungo la strada principale. La viabilità e l'accessibilità è ottima.

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

### Superfici

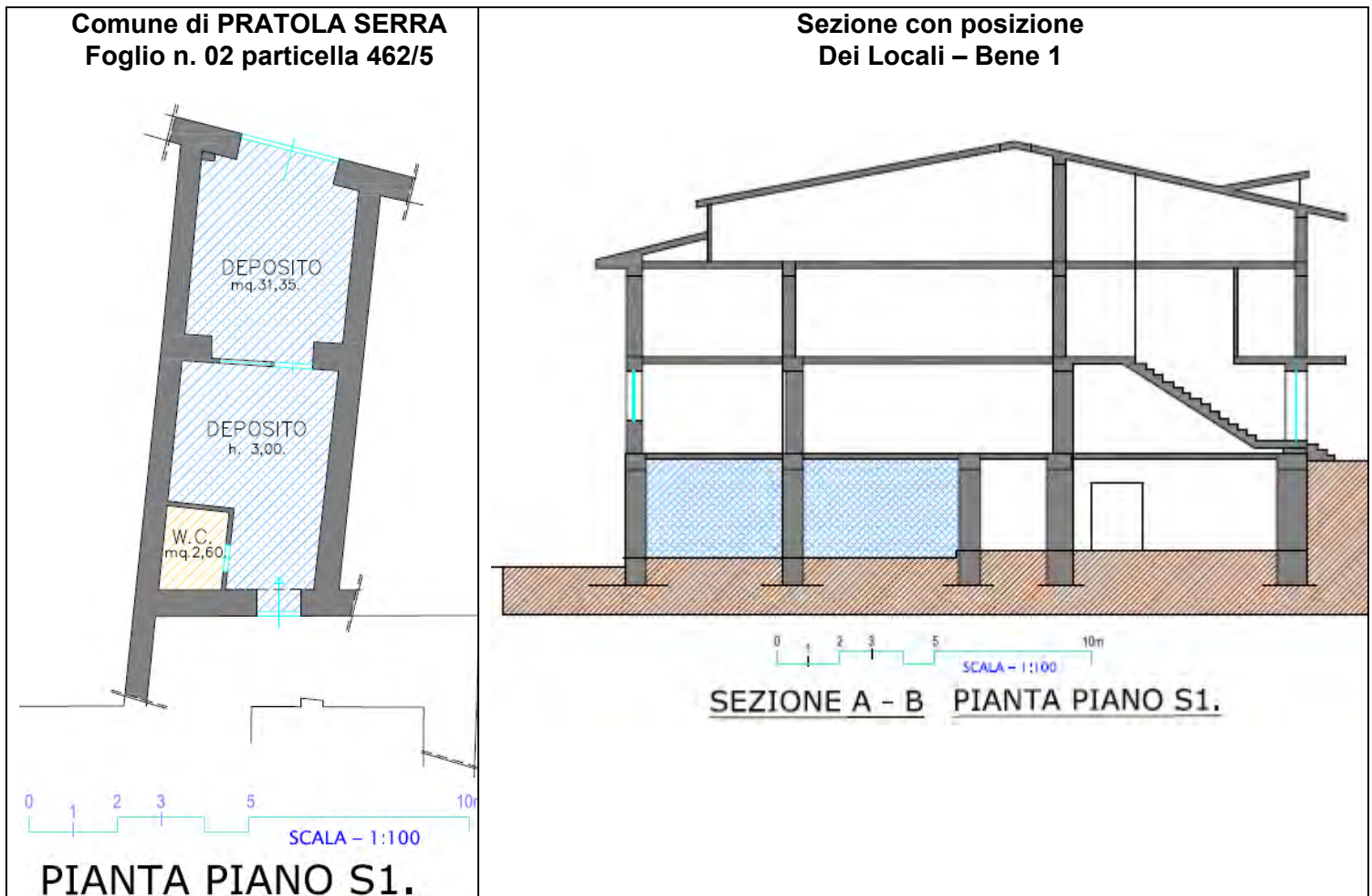
Il fabbricato si trova in via Garibaldi n. 60, l'accesso alla proprietà, avviene da una scala che dal piano terra collega il piano primo.

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

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

### Piano interrato S1 Immobile al foglio n. 2 mappale. n. 462/5

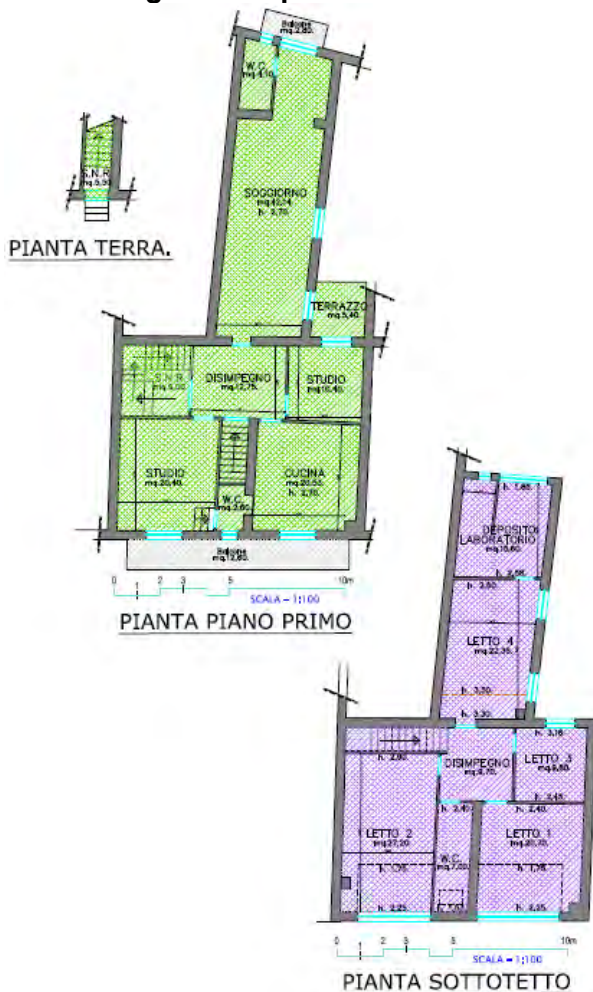
Descrizione	Superficie Netta	Altezza Interna	Esposizione	Stato di Manutenzione
deposito	31,35 mq.	3,00 ml	interna	decente
bagno	2,60 mq.	3,00 ml	interna	incompleto
Totale Superficie	<b>33,95 mq</b>			



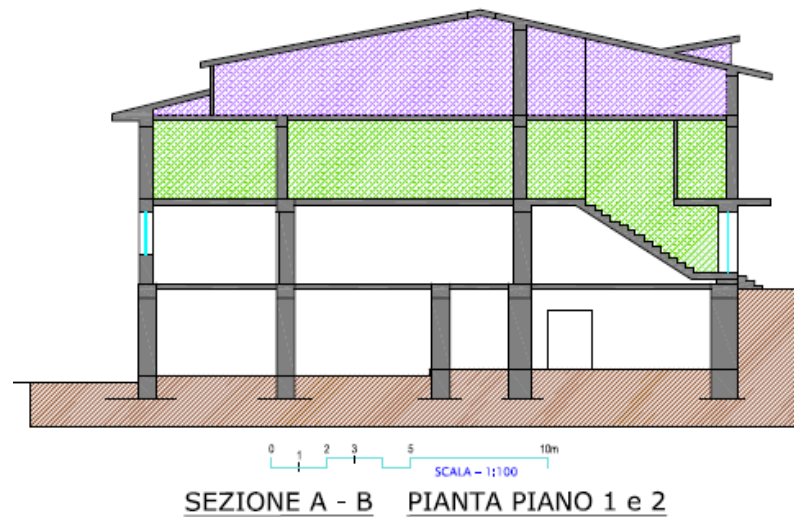
### Piano Primo e sottotetto Immobile al foglio n. 02 mappale. n. 463/11

Descrizione	Superficie Netta	Altezza Interna	Esposizione	Stato di Manutenzione
CUCINA – piano primo-	20,53 mq.	2,70 ml	Nord/ ovest	buona
STUDIO 1-	20,40 mq.	2,70 ml	Nord/ est	buona
STUDIO 2-	10,40 mq.	2,70 ml	Sud-ovest	buona
DISIMPEGNO	12,75 mq	2,70 ml	interno	buona
SOGGIORNO.	42,14 mq.	2,70 ml	Sud.	buona
BAGNO 1	4,10 mq.	2,70 ml	Sud/Est	buona
BAGNO 2	2,60 mq.	2,70 ml	interno	buona
Balcone - cucina	12,60 mq.		esterna	buona
Balcone – sogg.	2,80 mq.		esterna	buona
Vano Scala	5,50 mq.		interno	buona
terrazzo	5,40 mq.		esterna	buona
LETTO 1–piano 2-	20,70 mq	Media 2,13h	Nord/ ovest	buona
LETTO 2–piano 2-	27,20 mq	Media 2,30h	Nord/ est	buona
LETTO.3	9,80 mq	Media 2,80h	Sud-ovest	buona
LETTO.4	22,35 mq	Media 3,00h	Sud.	buona
DEP.-LABORATORIO	15,60 mq	Media 2,35h	Sud.	buona
DISIMPEGNO	9,70 mq	Media 2,80h	interno	buona
BAGNO	7,00 mq.	Media 1,96h	interno	buona
<b>Totale Superficie Non Residenziale</b>	<b>225,27 mq</b> <b>26,30mq</b>			

Foglio n. 02 particella 463/11



Sezione con posizione Dei Locali – Bene 4



## Accertamento confini

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

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

ALLEGATO N°6

Cronistoria nel Ventennio a tutto il 11.07.2023, dei titoli di provenienza così come dichiarato dalla certificazione notarile RELAZIONE EX ART.567, Il COMMA C.P.C., dal Notaio [redacted] notaio in Milano, per la procedura 67/23, in allegato al procedimento di esecuzione immobiliare.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONTENUTI NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO

per il diritto di proprietà In Comune di [redacted]  
(Provincia di Avellino)

Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 11.07.2023 ai n.ri 12443/10496, a favore di [redacted] sede di MILANO c.f. - [redacted] ed a carico dei Sig.ri [redacted] [redacted] nata a Montefusco (AV) il [redacted] c.f. - [redacted], e Sig. [redacted] nato ad Avellino il 26.04.1971 c.f. - [redacted]. (all. 6/1)

### 1) Beni Oggetto dell'Esecuzione

#### a) Descrizione del Bene contenuta nell'atto di pignoramento:

Catasto Fabbricati del Comune di [redacted] (AV)

Regime: Proprietà esclusiva di [redacted] e [redacted] per ½ ciascuno.

Unità abitativa su due livelli catastali (primo e secondo) di complessivi 11 vani e mq. 300, e un locale depositato al piano seminterrato di mq. 33 in Via Giuseppe Garibaldi n. 60

-Appartamento piani 1-2 Via Giuseppe Garibaldi n. 60, Fgl. 2 part. 462 sub.4, e part. 463 sub. 11 tra loro graffate, cat. A/4, classe 3, vani 11;

-Locale depositato al piano seminterrato in Via Giuseppe Garibaldi n. 60 Fgl. 2, part. 462, sub. 5, piano S1, cat. C/2, classe 1.

#### b) Descrizione del Bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di [redacted] (AV), in ditta ai signori [redacted] - nato ad Avellino il 26.04.1971 c.f. - [redacted] e [redacted] nata a Montefusco (AV) il 04.01.1973 c.f. - [redacted], per le quote di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, come segue:

\* **Foglio 2 part. 462 sub.4, e part. 463 sub. 11** tra loro graffati, Via Giuseppe Garibaldi n. 60, piano 1-2, categoria A/4, classe 3, vani 11, superficie catastale totale mq.300, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 296, rendita euro 454,48.

\***Foglio 2 part. 462 sub.5**, Via Giuseppe Garibaldi n. 60, piano S1, categoria C/2, classe 1 mq. 33, superficie catastale totale mq. 43, rendita euro 49,43.

### 1) STORIA IPOTECARIA

A tutto il 11.07.2023, presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Avellino le unità immobiliari sopra descritte risultano di proprietà dei signori [redacted] - nato ad Avellino il 26.04.1971 c.f. - [redacted] e [redacted] a nata a Montefusco (AV) il 04.01.1973 c.f. - [redacted],

come si evince dalla seguente cronistoria:

Alla data del giorno 11.07.2003 proprietari delle unità immobiliari in oggetto risultavano i sig. [redacted] a [redacted], nato ad Avellino il 21.01.1959 e [redacted] nata a Chiache il 10.01.1958, in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio [redacted] di Atripalda in data 24.06.1988 n. 60444 di repertorio, registrato ad Avellino in data 05.07.1988 al n. 1597 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Avellino in data 29.06.1988 ai n.re 8954/7723.

Con omologa di separazione consensuale con attribuzioni immobili emessa dal tribunale di Benevento in data 13.07.2009 al n. 2402/2007 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Avellino in data 14.07.2009 ai n.re 20070/15704, il predetto sig [redacted] ha ceduto, la propria quota di spettanza, pari ad ½, delle unità immobiliari in oggetto, alla predetta sig.ra [redacted].

Con atto di Compravendita a rogito, del Notaio [redacted] di Scafati in data 02.07.2015 n. 20368/12302 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Avellino in data 17.07.2015 ai n.ri 11095/9355, la predetta sig.ra [redacted] ha venduto le unità immobiliari in oggetto ai signori [redacted] - nato ad Avellino il 26.04.1971 c.f. - [redacted] e [redacted] nata a Montefusco (AV) il 04.01.1973 c.f. - [redacted]. (all. 6/2)

**Nel ventennio le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Avellino:**

\* **Ipoteca volontaria** iscritta in data 17.07.2015 ai n.ri 11096/967 a favore della " [redacted] carico dei signori [redacted] nato ad Avellino il 26.04.1971 c.f. – [redacted] e [redacted] nata a Montefusco (AV) il 04.01.1973 c.f. – [redacted], per la somma di euro 210.000,00 a **garanzia di un mutuo** di euro 105.000,00 per la durata di anni 30, concesso con atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Scafati in data 02.07.2015 n. 20368/12302 di repertorio, **surrugata** in data 22.02.2017 ai n.ri 2805/219 a favore di [redacted], con sede in Milano, codice fiscale [redacted], in forza di atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Avellino in data 11.01.20017 n.ri 37696/10591 di repertorio.

\* **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 11.07.2023 ai n.ri 12443/10496, a favore di [redacted] S.P.A. sede di MILANO c.f. – [redacted] ed a carico dei Sig.ri [redacted] o [redacted] nata a Montefusco (AV) il 04.01.1973 c.f. – [redacted], e Sig. [redacted] nato ad Avellino il 26.04.1971 c.f. – [redacted] (all. 6/1)

## **2.15 VENDIBILITA' DEL BENE**

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

- A. Variazione Catastale del piano primo;
- B. Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.)
- C. Se ne discosta per quanto riguarda la destinazione d'uso di alcuni ambienti, Al piano sottotetto.

## **CAPITOLO III**

### **3.1 VALUTAZIONE**

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

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

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

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

#### ***Criteri e metodi di stima***

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

Allo scopo si sono tenuti presenti:

**A) Fattori intrinseci** dell'immobile e dei terreni, quale l'ubicazione, la consistenza dei lotti e dei locali, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle finiture, i servizi, le dipendenze, nonché lo stato generale di manutenzione e conservazione.

**B) Fattori estrinseci** dell'immobile, quale la dimensione del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, l'esposizione, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, dei servizi primari e di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognatura, la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per la residenza, nonché per l'esercizio di professioni, arti e commercio, etc.

**C) L'ambiente economico** in cui si articola il mercato delle abitazioni, delle loro locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti di compravendita e locazioni relativi ad immobili simili. Nel caso in esame si applica, il criterio di stima analitica per compravendita con altre unità immobiliari aventi caratteristiche similari, di cui sia noto il prezzo unitario o valore stimato.

### 3.2 VALUTAZIONE LOTTO UNICO -

#### A - Valutazione sintetica-comparativa Del fabbricato

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, si procede, come già accennato, al confronto dei beni da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto. A tale fine è stata condotta un'indagine presso uffici pubblici, agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili similari nella stessa zona e/o in altre analoghe. Il mercato immobiliare, almeno nel Comune di Forino, è alquanto asfittico essendo la popolazione in continuo decremento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2022 e 2023, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

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

**Verificando le ultime schede OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate), riferite all'anno 2023, semestre 1, del Comune                      e per la microzona catastale 1- codice di **zona B1**, si ha un valore di mercato che va da € 570,00 a € 720,00 al mq. per abitazioni di tipo economico, residenziale con una media di **€ 645,00 al mq**;

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: PRATOLI A CERCHI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	810	L	2,6	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	810	970	L	3,2	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	720	870	L	2,8	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	720	L	2,3	2,9	L
Box	NORMALE	415	600	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	870	1100	L	3,4	4	L
Ville e Villini	NORMALE	720	870	L	2,7	3,4	L



## Bene al LOTTO 1 -2

Tenendo conto che il bene, è in discreto stato di manutenzione con rifiniture di tipo popolare, tenendo conto anche dell'ubicazione su una strada principale, che dovrà sicuramente tenersi in considerazione per restituire una stima dell'immobile più veritiera, il sottoscritto ritiene che il più probabile **valore del bene, è di 645,00 euro a mq.**

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

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie PRINCIPALE (Coperta)			
<b>Mq coperti fuori terra</b> <i>Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.</i>	Mq. 112,92	110%	Mq- 124,21
<b>Mq coperti utili seminterrati (piano S1)</b> <i>(Comprese taverne e locali abitativi)</i> <b>Altezza media minima 2,40</b>	Mq. 33,95	75%	Mq- 25,46
<b>Mansarde e sottotetti (non Abitabili)</b> <i>Altezza media minima inferiore a mt 2.40 ed altezza minima mt.1.50</i>	Mq. 112,36	35%	Mq- 39,32
<b>Superfici di ORNAMENTO (scoperte)</b> <i>Balconi , lastri solari e scale</i> <i>Logge, portici e patii</i> <i>Giardini, Corti, Aree di pertinenza "Ville e Villini"</i> <i>(Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25, per eccedenza il 2%)</i>	Mq. 26,30	35%	Mq- 9,20

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Mq. 198,19</b>
--------------------------------------	-------------------

Pertanto si ritiene congruo assegnare un valore di €. 645,00 al mq x il LOTTO oggetto di perizia e quindi il valore venale del compendio che scaturisce da tale stima è pertanto:

<b>si avrà €.</b> 645,00 al mq.x mq 198.19 =	<b>€.</b> 127 832,55
--	----------------------

In definitiva, il valore dell'immobile allo stato attuale arrotondato e considerato nella sua interezza è **pari a 127.00,00 € (centoventisettemila/00 euro).**

### Valore Fiscale dei Beni.

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

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

Il valore fiscale dei beni ammonta a € **52.201,61,56**, così come desunto dalla seguente tabella:

N.	Foglio	Particella	Qualità e classe	Rendita / RD	Magg.	Coeff.	Valore
1	2	462/5	C/2 Classe 1	€ 49,43	5%	110	€ 5.709,17
2	07	463/11	A/4 Classe 3	€ 454,48	5%	110	€ 52.492,44
<b>Totale valore Catastale</b>							<b>€ 58 201,61</b>

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

## CONCLUSIONI

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

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

<b>Totale valore del LOTTO</b>	<b>€. 127 000,00</b>
--------------------------------	----------------------

Sicuro di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede, l'incarico affidatogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica relativa alla causa civile per la procedura R.G.E. n.°67/23.

S. Andrea di Conza, Febbraio 2024

il C.T.U.  
Geom. Erberto Piccininno



# TRIBUNALE di AVELLINO

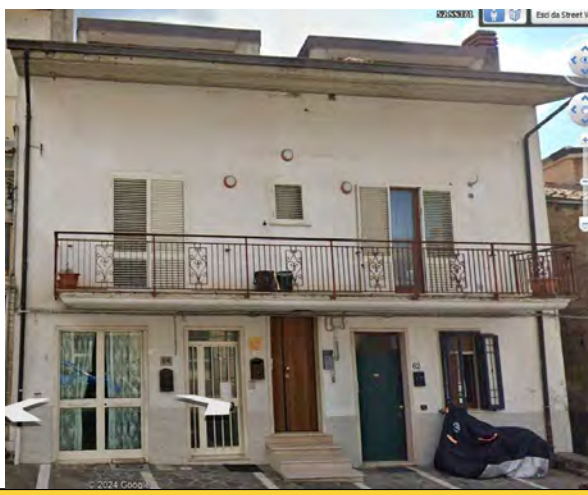
COMUNE di   
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
nella Procedura di Espropriazione Immobiliare

promossa da:

contro

Geometra



## ALLEGATO Documentazione Fotografica

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DICEMBRE 2023

Il C.T.U.

**FOTO N° 1**

**ESTERNO**

**FOTO N° 2**



**FOTO N° 3**

**FOTO N° 4**



**FOTO N° 5**

**DEPOSITO**

**FOTO N° 6**



FOTO N° 7

PIANO PRIMO

FOTO N° 8



FOTO N° 9

FOTO N° 10

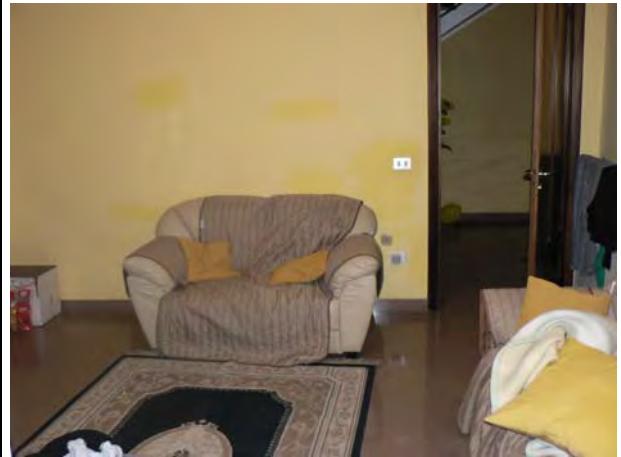


FOTO N° 11

FOTO N° 12

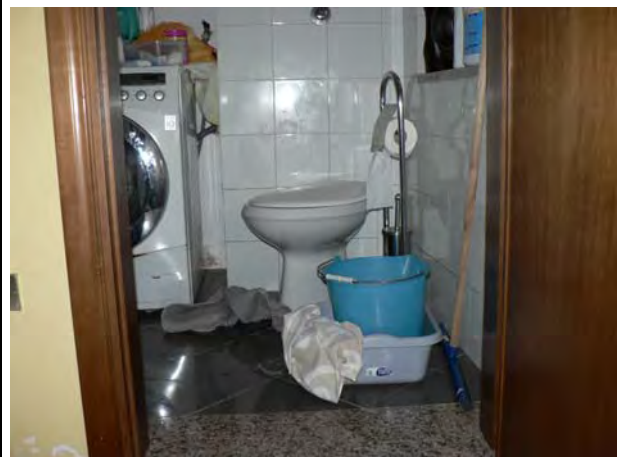
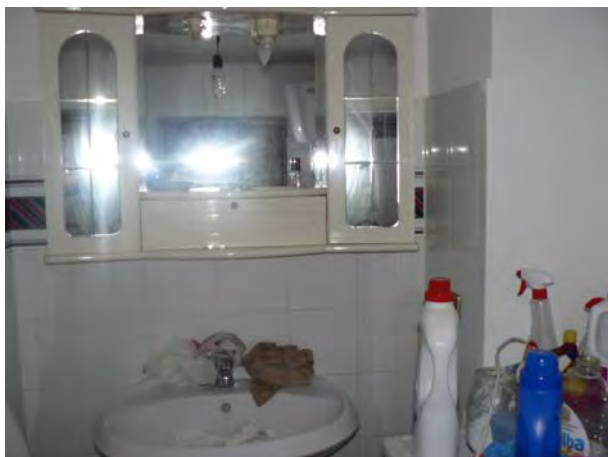


FOTO N° 13



FOTO N° 14



FOTO N° 15



FOTO N° 16



FOTO N° 17

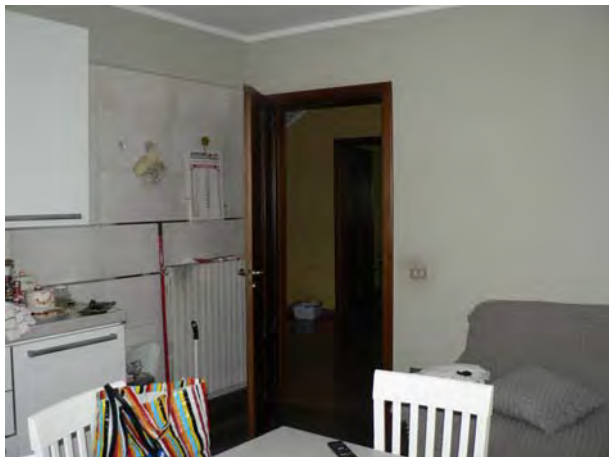
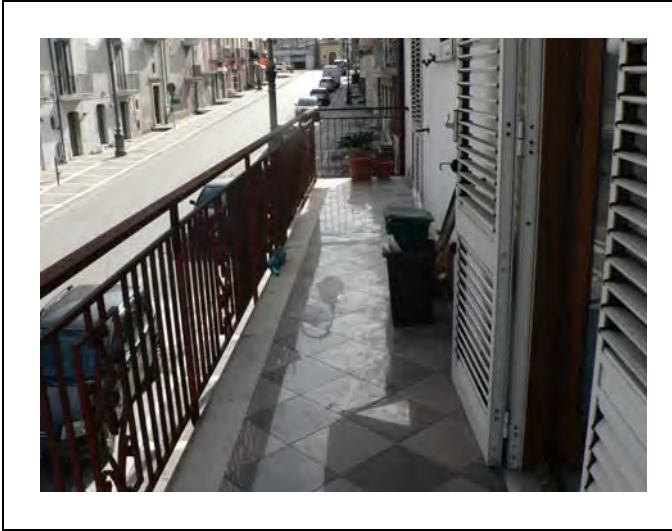


FOTO N° 18



**FOTO N° 19**



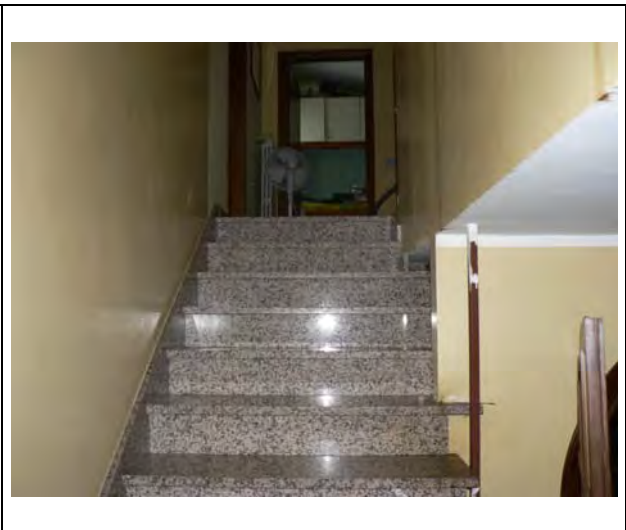
**FOTO N° 20**



**FOTO N° 21**

**PIANO PRIMO**

**FOTO N° 22**



**FOTO N° 23**

**FOTO N° 24**

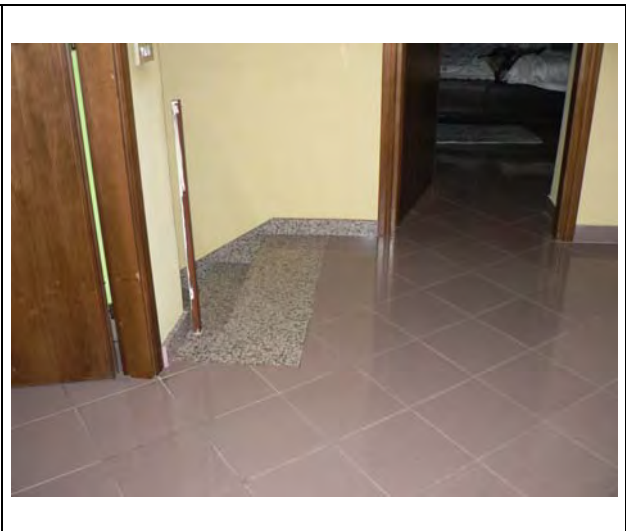
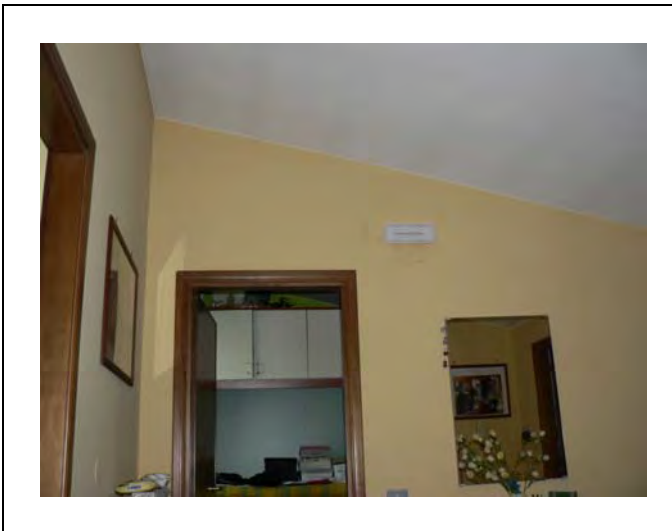


FOTO N° 25

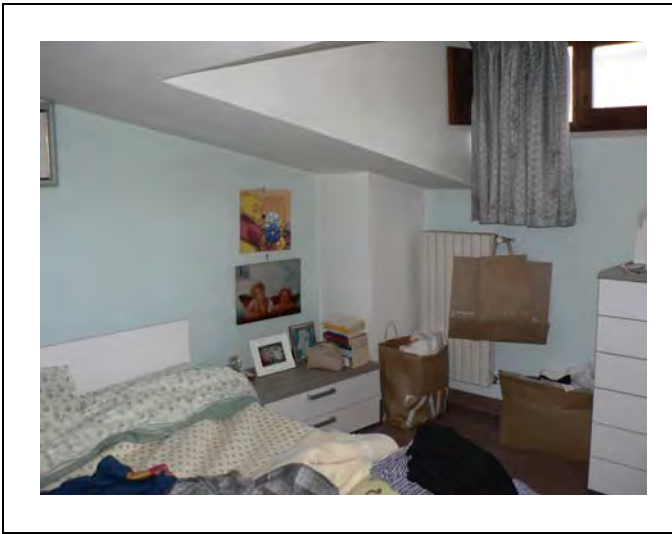


FOTO N° 26

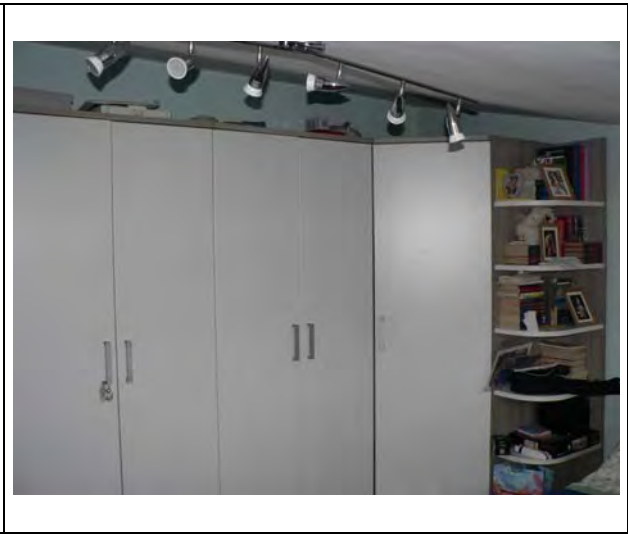


FOTO N° 27

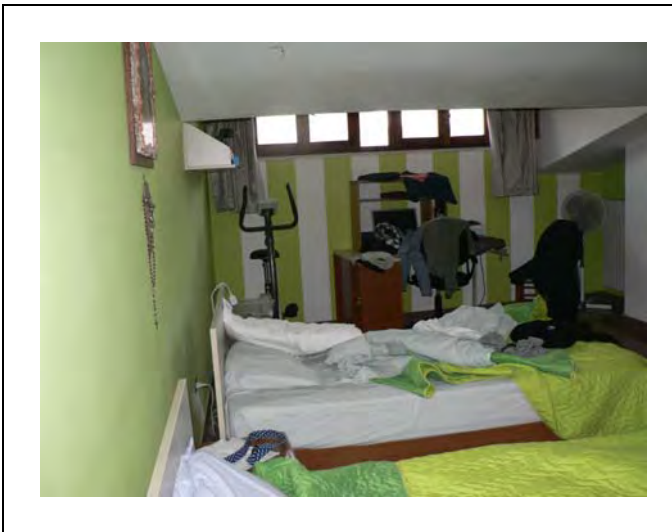


FOTO N° 28

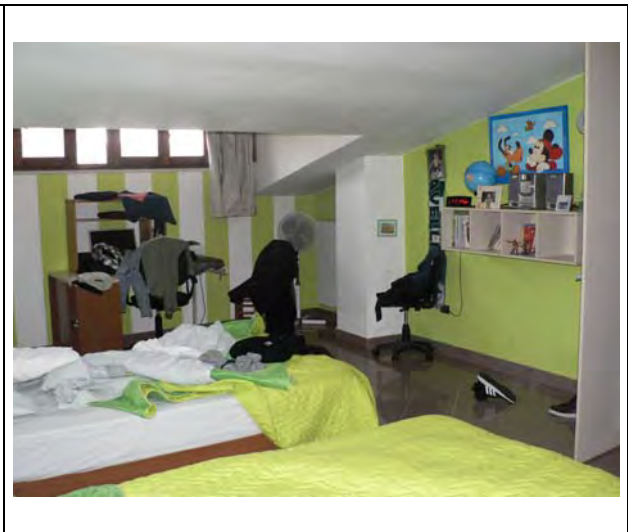


FOTO N° 29

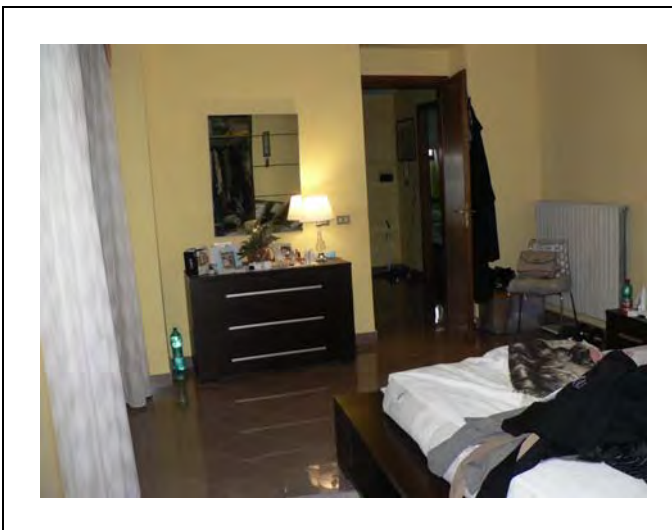


FOTO N° 30

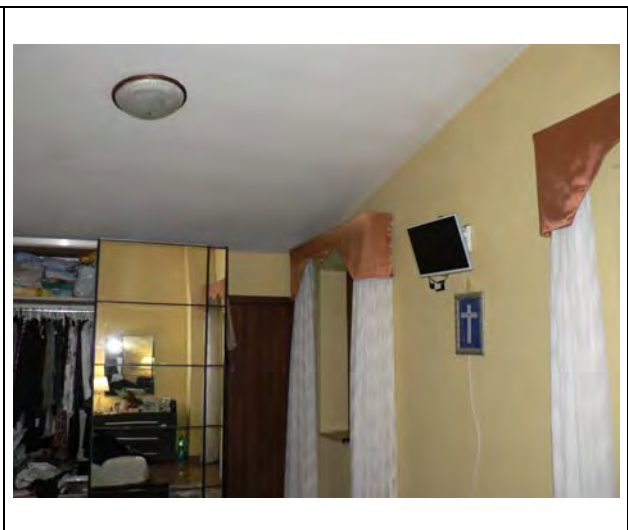




FOTO N° 31



FOTO N° 32



FOTO N° 33

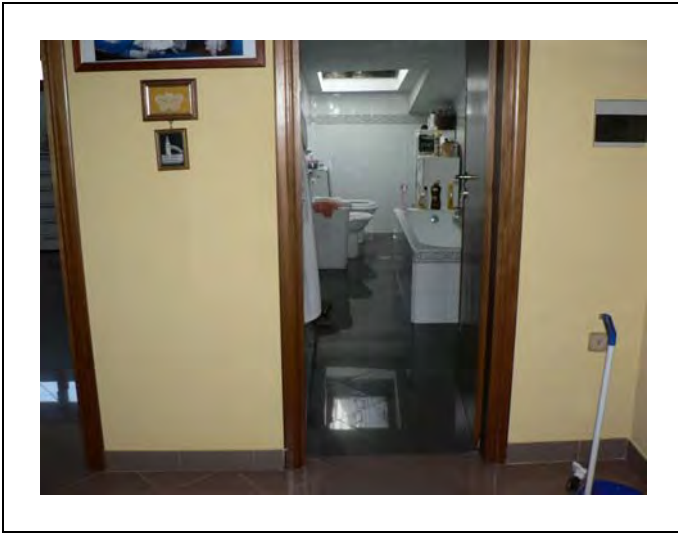


FOTO N° 34

