



TRIBUNALE di AVELLINO

COMUNE di FORINO
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella Procedura di Espropriazione Immobiliare

promossa da:

[Redacted name]
[Redacted address]
[Redacted phone number]
[Redacted email]



PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. [Redacted]

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. PATRIZIA GRASSO

NOVEMBRE 2022

II C.T.U.
GEOM. ERBERTO PICCININNO

Geometra
ERBERTO PICCININNO

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

TRIBUNALE DI AVELLINO
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAPITOLO I

1.1 CARATTERI GENERALI

Consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di espropriazione forzata per la procedura n. 84/22 promossa da:

[redacted]
quale procuratrice speciale della [redacted]
sede legale in [redacted]

contro la

Sig.ra [redacted]
nata a Salerno il [redacted]

1.2 PREMESSA

All'udienza del 23.08.2022, il sottoscritto **Geom. Erberto Piccinino**, residente in Via dir. San Marco, n. 72 del Comune di S. Andrea di Conza (Av) ed iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Avellino con il n. 2262, fu nominato C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da [redacted] quale procuratrice speciale della [redacted] difesa dall'Avv. [redacted], contro la Sig.ra [redacted] nata a Salerno il [redacted], per la Quota di proprietà 100/100 dei beni foglio 07 particelle [redacted] B e [redacted], nel Comune di Forino (AV).

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

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

Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

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

degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell' eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;

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

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

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

CAPITOLO II

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

2.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO CON OPERAZIONI PERITALI:

Il C.T.U. per espletare l'incarico ha eseguito due sopralluoghi, in Forino (AV), alla via [REDACTED], agli stessi sono intervenuti, oltre al sottoscritto CTU, il Custode Avv. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED], per delega della figlia [REDACTED]

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 [REDACTED] per il giorno 20.09.2022 alle ore 9.00 e comunicato tramite telegramma del 06.09.2022 alla parte esecutata.

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

Al sopralluogo oltre al sottoscritto C.T.U. erano presenti l'avv. [REDACTED] il sig. [REDACTED], identificato tramite documento di riconoscimento, per delega della figlia [REDACTED], il quale consegna al custode la delega della figlia [REDACTED] e consente l'accesso ai luoghi oggetto di perizia.

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 28.09.2022 alle ore 10.30.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11,00.

Verbale di sopralluogo n° 2

ALLEGATO N°2

Il secondo sopralluogo, fissato con il verbale precedente per il giorno 28.09.2022, non si è tenuto per indisponibilità dell'esecutato ed è stato rifsato tramite telefono per il giorno 12.10.2022 alle ore 12,00. In tale data il sottoscritto si è recato, presso l'abitazione della sig.ra [REDACTED], dove era presente il sig. [REDACTED] padre, 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 14.00.

2.2 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data dei Sopralluoghi gli ambienti, oggetto della procedura di esecuzione, risultano liberi, insalubri ed allo stato di fatto non ancora ultimati e/o abbandonati e vandalizzati con asportazione di parte dell'impianto elettrico e degli infissi interni.

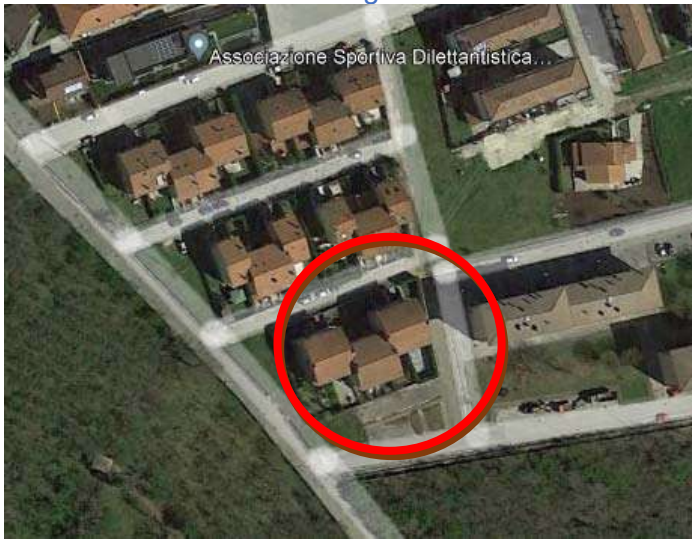
2.3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettura del fascicolo di procedura si traggono gli estremi dell'immobile sottoposto all'azione di pignoramento immobiliare: promossa da [redacted] quale procuratrice speciale della [redacted] contro la Sig.ra [redacted], per la proprietà di 1000/1000 dei beni sul foglio di mappa 07 particelle [redacted] e [redacted]

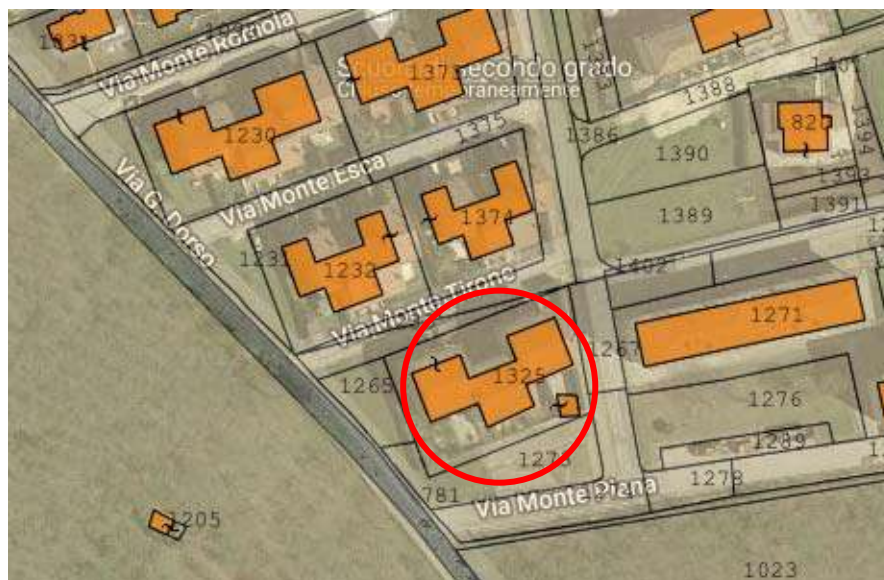
I Beni oggetto di Pignoramento sono ubicati nel Comune di Forino (AV), in via G. Dorso, in zona periferica, zona fornita di tutti i servizi essenziali, quali strade, rete idrica, elettrica, telefonica; fognaria; sono riportati al catasto fabbricati sulla particella n. [redacted] e [redacted] del foglio n.07. Trattasi di un fabbricato ad uso abitazione, con deposito-garages.

foglio di mappa n. 07, n. 1325

Aereo fotogrammetria



Planimetria Catastale

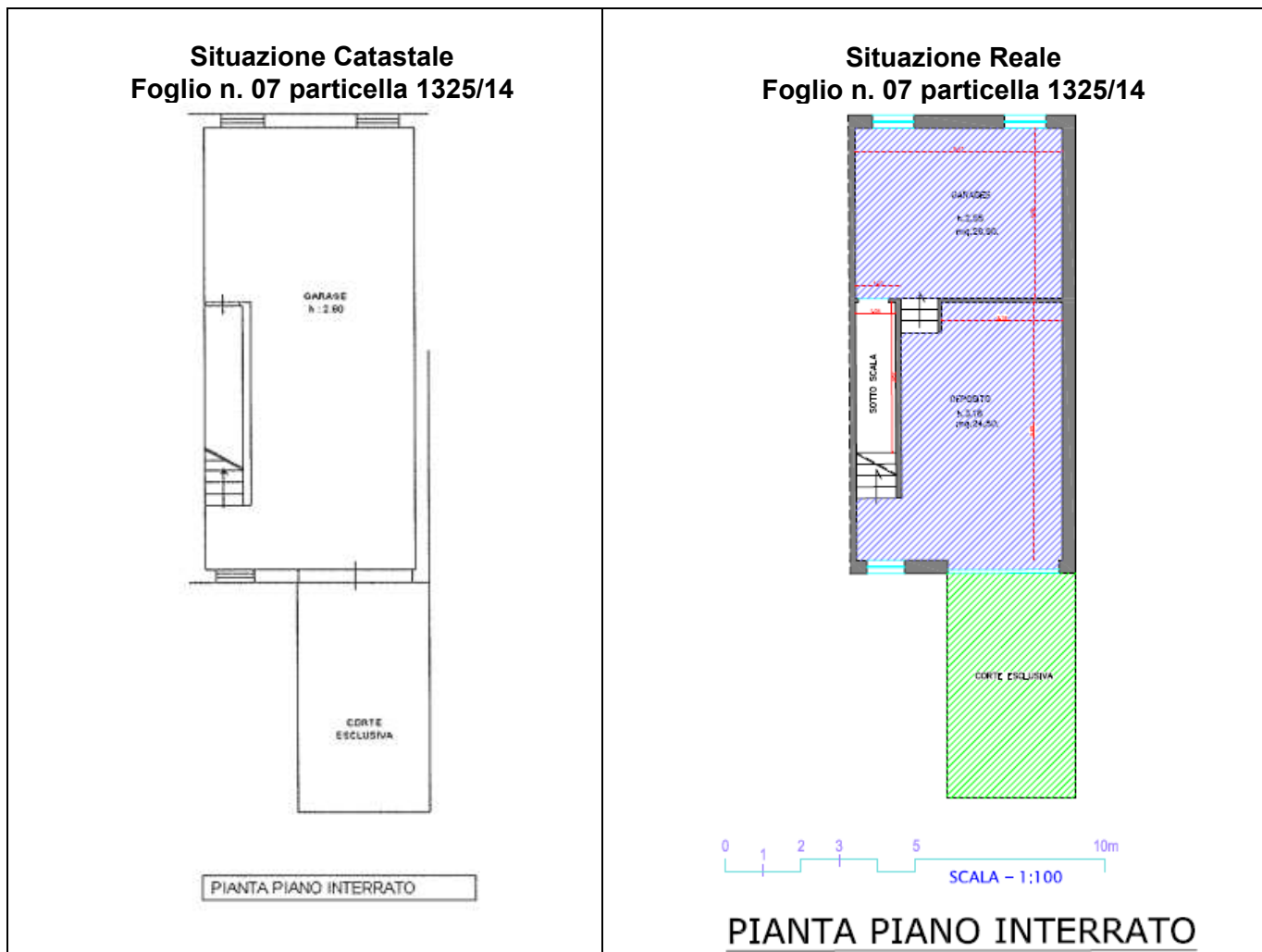


I beni sottoposti a pignoramento, consistenti negli immobili di proprietà dei suddetti debitori, descrizione e situazione come riportati nella certificazione notarile per la procedura 84/22 e secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e notarili, sono i seguenti:

bene n° 1

ALLEGATO N°2

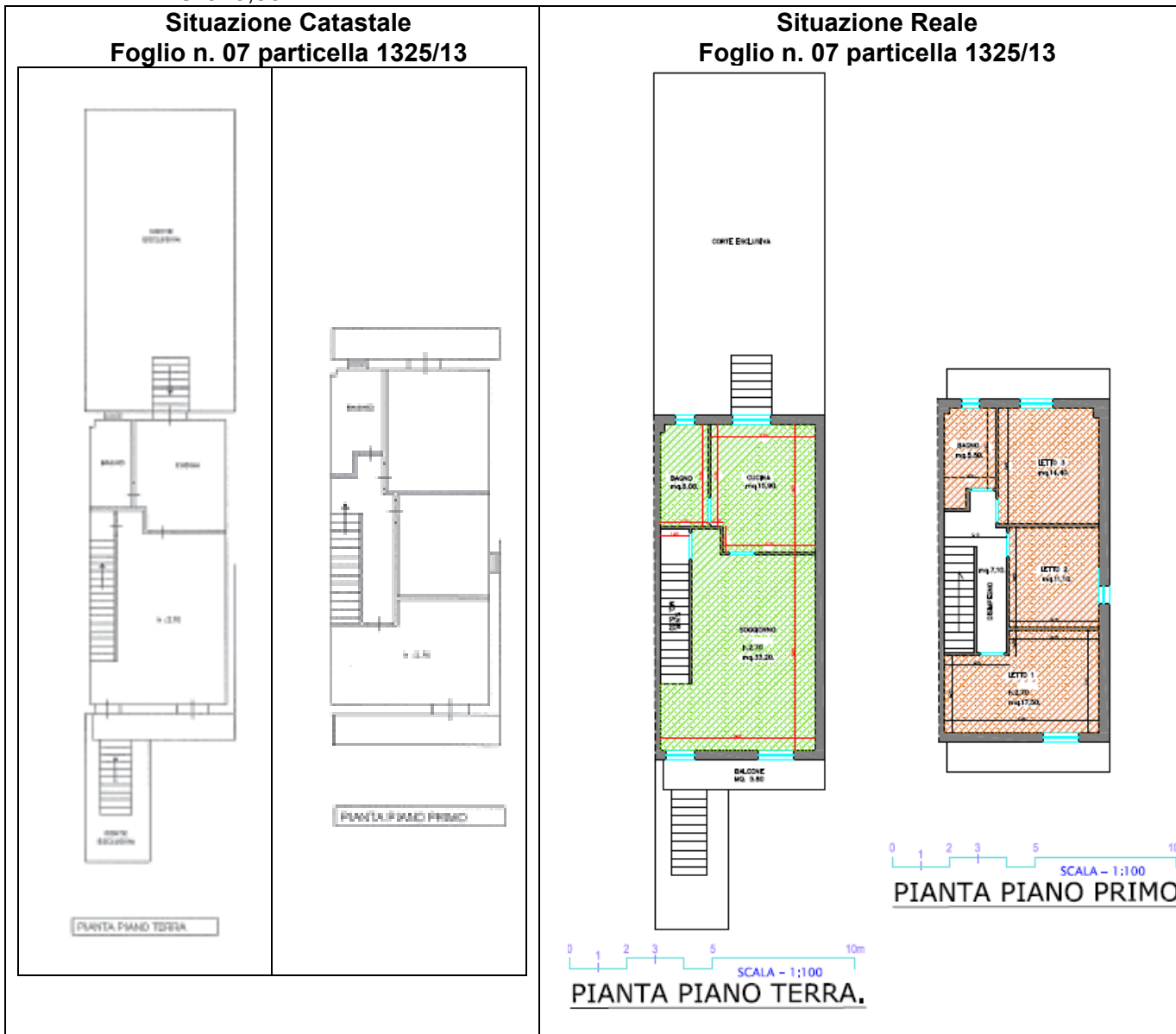
fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune in Forino (AV), al foglio n. 07 mappale particella n.1325 sub.14, in via G. Dorso, Piano S1, categoria catastale C/6, di classe 1, con superficie catastale mq. 70.00, intestata catastalmente alla sig.ra per la proprietà di 1000/1000 con rendita di €. 68.17.



bene n° 2

ALLEGATO N°3

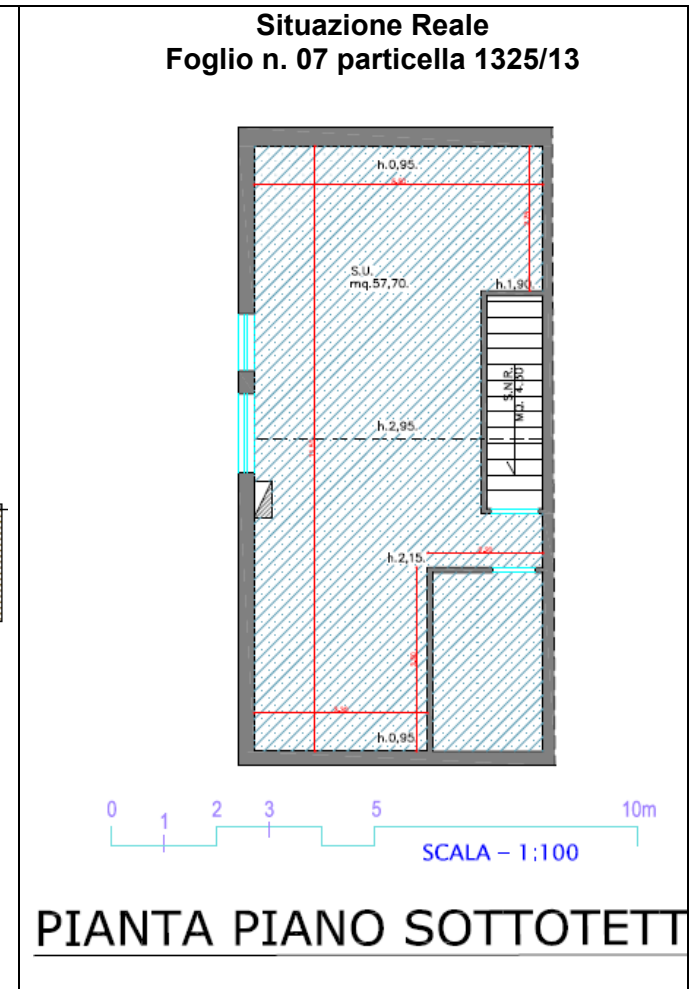
fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune in Forino (AV), al foglio n. 07 mappale particella n.1325 sub.13, in via G. Dorso, Piano T-1, categoria catastale A/2, di classe 1, vani 6 con superficie catastale mq. 156.00, intestata catastalmente alla sig.ra [redacted] per la proprietà di 1000/1000 con rendita di €. 340,86..



bene n° 3

ALLEGATO N°4

Pianta Piano Sottotetto rispetta la volumetria di progetto, Il locale non è censito al catasto fabbricati del Comune di Forino.



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 FORINO (Av), in data 20/09/2022 protocollo 5341, tutta la documentazione tecnica – urbanistica riguardante i beni oggetto di Pignoramento. ALLEGATO N° 5

Fabbricato sito in Forino sul foglio n. 07 particella n. 1325

Il Fabbricato in argomento è stato Autorizzato dal Comune di Forino, con Concessione edilizia n. 39 in data 27.10.1994 in ditta [redacted] nato a Forino il 12/01/1952. In qualità di presidente [redacted] e concessione edilizia, Rinnovo e VARIANTE n. 31/96 del 11.04.1996, in ditta ([redacted]) In qualità di nuovo presidente della [redacted] [redacted] La concessione prevedeva la costruzione di n. 6 unità abitative da realizzare nel Piano di Zona legge n. 167/62 di Via Dorso. (all. 5/1- 5/1bis)

Pertanto veniva effettuato il Deposito al genio Civile per le Strutture in C.A. in data 18/04/1996. (all. 5/2)

Quindi in data 07.04.1999, veniva comunicato, da parte del direttore dei lavori, che i lavori strutturali erano stati ultimati. (all. 5/3)

Con Concessione n.4/2000 **Proroga del 21.01.2000** il Comune di Forino, su Istanza del Presidente della [redacted] concede una proroga per il completamento dei lavori di mesi 12. (all. 5/4)

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per il bene oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun **Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.)**, come ai sensi della Legge n°90 del 03.agosto 2013, **inoltre è sprovvisto di Collaudo Statico e Agibilità.**

Quindi l'unità immobiliare di cui trattasi corrisponde a quanto presentato presso gli uffici comunali solo in parte ossia soltanto dal punto di vista dimensionale e geometrico. Infatti l'intero cassone del fabbricato è identico a quanto assentito con la concessione edilizia rilasciata nel 1996, **Se ne discosta parzialmente per quanto riguarda la divisione interna di alcuni ambienti e con la realizzazione di una scala in ferro, la quale collega il piano primo con il locale sottotetto.**

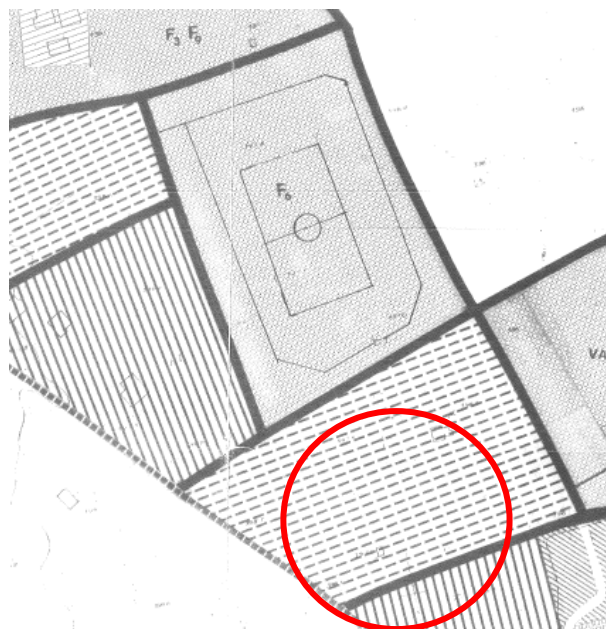
E' d'uopo sottolineare che il corpo scala non costituisce un volume e pertanto tale incongruenza non influisce sul calcolo del valore dell'immobile.

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

2.5 Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

ALLEGATO N°6

Secondo il PRG, vigente nel Comune di Forino, il fabbricato, insiste sul terreno in Catasto al foglio n.07, particella n. 1325 ricadente in **Zona C – C2 – Residenziale di nuova espansione per l'Edilizia Economica e Popolare.**



2.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

ALLEGATO N°7

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. 07;
- Mappa catastale con indicazione delle particelle pignorate n. 1325;
- Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni;
- Planimetria Catastale Part. 1325 ai sub. 13-14;
- Visura Storica Part. Part. 1325 ai sub. 13-14;

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.**

Le variazioni più importanti e sostanziali attengono al piano sottotetto, a cui si accede mediante una scala in ferro dal piano sottostante. **Inoltre non risulta accatastato.**

2.7 COSTITUZIONE DEI LOTTI

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

LOTTO A: è costituito dagli immobili identificati al **bene n° 1-2-3-** (particella 1325).

2.8 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ubicazione e accessibilità

Il bene oggetto di stima è localizzato in periferia del Comune di Forino e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata e ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

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

Tutta la particella del fabbricato è delimitata da una recinzione in ferro posizionata su muretto in cls e sia nella parte anteriore che quella posteriore esiste uno spazio a verde che si trova in uno stato di abbandono e degrado.

2.9 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale l'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un fabbricato più grande, è costituito da una villetta a schiera, con ingresso principale in via G. Dorso, dal quale si accede su piccolo giardino di circa mq. 32,00 compresa la rampa del garage, mediante scala esterna in c.a. si accede all'immobile (piano terra) dove trova spazio ingresso-soggiorno con camino, cucina, bagno e disimpegno. Dalla cucina mediante balcone si accede al giardino esterno di circa mq. 70. Tramite scala in c.a. si accede al piano interrato dove trova spazio il garage, una cantina ed un locale sottoscala. Al garage si accede anche da strada mediante rampa in c.a.. Al piano primo troviamo tre camere da letto, bagno, disimpegno più due balconi, mentre mediante scala in ferro si giunge al sottotetto avente una superficie di circa mq. 62,00.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. e copertura a falde inclinate con manto di copertura realizzato con tegole di argilla. Tompagnatura esterna a camera d'area con fodera interna in tavole

intonacate. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate. La costruzione risale agli anno 90 e risulta in buone condizioni di stabilità.

Gli ambienti sopra descritti risultano insalubri ed allo stato di fatto non ancora ultimati e quindi invivibili, con molte macchie di umidità e/o muffe alle pareti e ai soffitti, il pavimento dei terrazzi esterni, così come il parapetto, risultano completamente ammalorati. L'abbandono ed il continuo perdurare delle acque meteoriche, ha favorito l'avanzamento di muffe, umidità e licheni, il distacco dell'intonaco e della stessa pavimentazione con la crescita (sia sul pavimento, sia sul parapetto) di materiale organico.

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

pavimentazioni in gres porcellanato, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica, gli infissi esterni con vetro camera, sono in legno douglas con persiane alla romana in stato di manutenzione e conservazione scarso, porte interne in legno tamburato. Gli impianti elettrici ed idraulici non sono ultimati, e quindi non allacciati alle rispettive linee; l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è privo di Caldaia a gas metano e radiatori.

2.10. STATO DI CONSERVAZIONE

L'abitazione al suo interno presenta uno stato di conservazione pessimo ed in stato di abbandono da anni. L'intero piano terra è interessato da un fenomeno di umidità di risalita capillare molto consistente ed evidente sia all'interno che all'esterno. Tanto da determinare evidenti distacchi d'intonaco. In particolare il locale autorimessa-deposito è interessato da questo fenomeno lungo la parete interna divisoria e portante e lungo tutto il perimetro esterno.

Anche il piano sottotetto è interessato da qualche macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni di acqua proveniente da qualche tegola ammalorata.

La scala esterna presenta dei segni di degrado piuttosto evidenti che denotano una perpetrata assenza di manutenzione ordinaria.

Superfici

Il fabbricato si trova in via G. Dorso, l'accesso alla proprietà, avviene da un cancello in ferro dal quale si accede alla corte esclusiva ed alla scala che accede al piano terra.

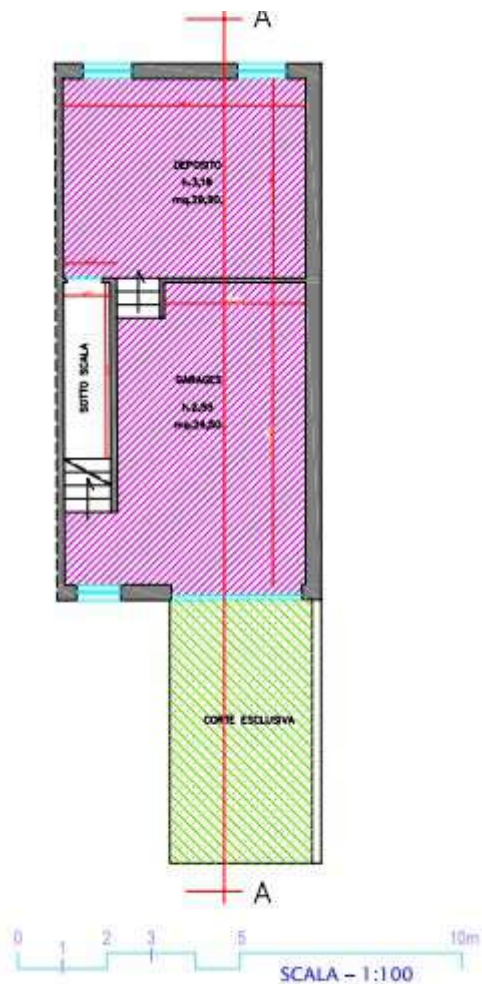
Alla data dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che il fabbricato non è ultimato in tutte le sue parti, ed è in pessimo stato di manutenzione.

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

Piano interrato Immobile al foglio n. 7 map. n. 1325/14

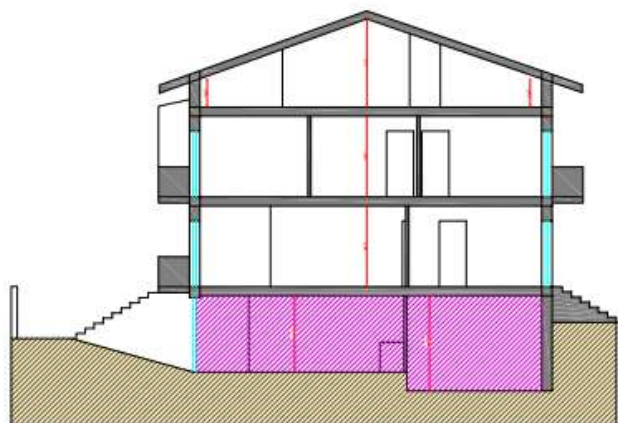
Descrizione	Superficie Netta	Altezza Interna	Esposizione	Stato di Manutenzione
Garage -	24,50 mq.	2,55 ml	Nord-Est	decente
Deposito	29,90 mq.	3,18 ml	Sud- Est	decente
Sotto Scala	4,15 mq.	Media 1.70	interno	incompleto
Totale Superficie Non Residenziale	58,55 mq			

Comune di FORINO
Foglio n. 07 particella 1325/14

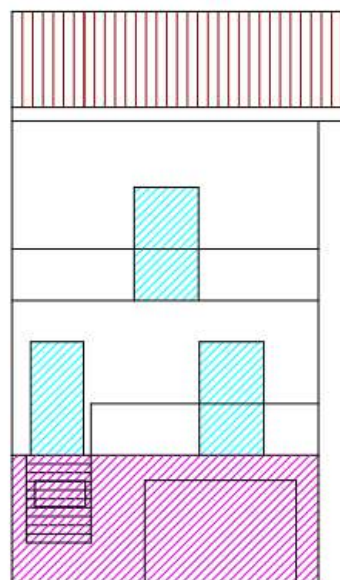


PIANTA PIANO INTERRATO

Sezione con posizione Dei Locali – Bene 1

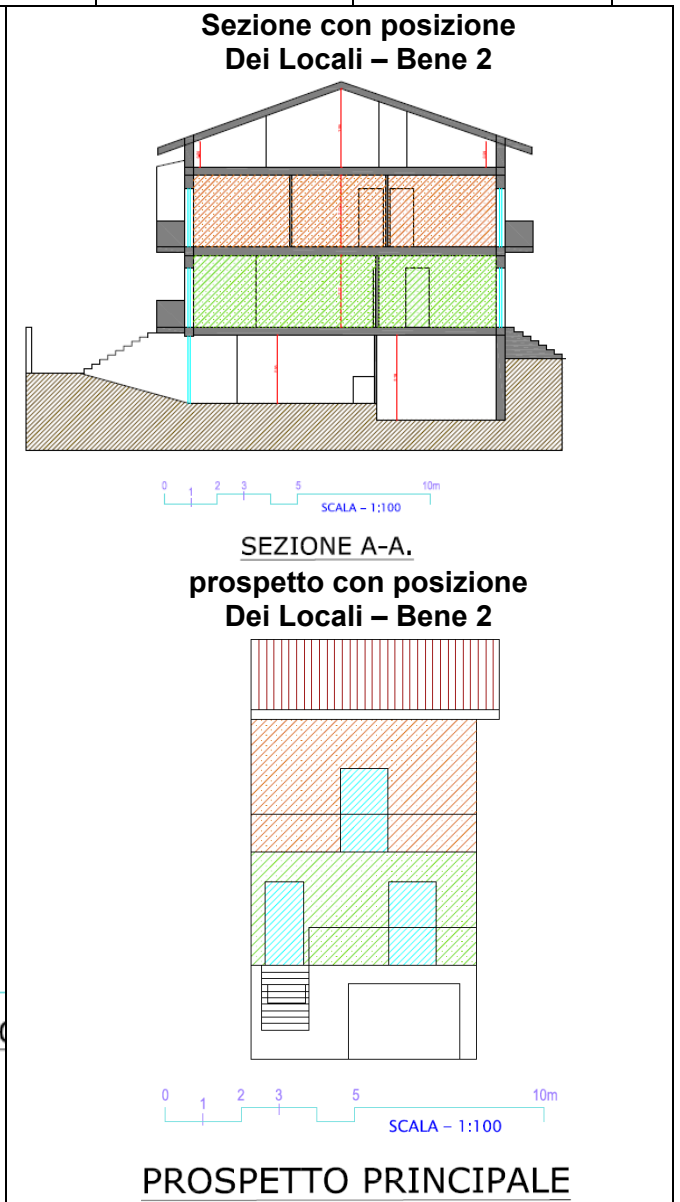


SEZIONE PIANO INTERRATO.



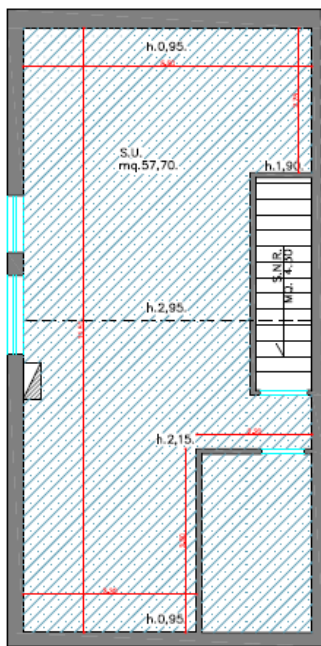
PROSPETTO PRINCIPALE

Descrizione	Superficie Netta	Altezza Interna	Esposizione	Stato di Manutenzione
CUCINA	15,90 mq.	2,70 ml	Nord-Est	mediocre
SOGGIORNO.	33,20 mq.	2,70 ml	Sud/Est	mediocre
Vano Scala	5,50 mq.		interno	mediocre
BAGNO	6,00 mq.	2,70 ml	Interno	mediocre
giardino	70,00 mq.		esterna	pessimo
Ingresso-giardino-rampa	30,00 mq		esterna	pessimo
Balcone - ingresso	5,80 mq.		esterna	mediocre
LETTO 1.	17,50 mq	2,70 ml	Sud	mediocre
LETTO.2	11.10 mq	2,70 ml	Sud/Est	mediocre
BAGNO	5,50 mq	2,70 ml	Interno	mediocre
LETTO.3	14,40 mq	2,70 ml	Nord-Est	mediocre
DISIMPEGNO	7,10 mq	2,70 ml	interno	mediocre
Balcone n.2	12,00mq.		esterno	mediocre
Totale Superficie utile	110.70 mq			
Non Residenziale	23.30 mq			
Giardino-rampa garage	100.00 mq			



Descrizione	Superficie reale Netta	Altezza Minima/Max	Esposizione	Stato di Manutenzione
LOCALE PRINCIPALE	50,60 mq	h.0,95 – H.2,95 ml	INTERNO	mediocre
LOCALE ACCESSORIO	7,14 mq	h.0,95 – H.2,15 ml	interno	incompleto
VANO SCALA	4,30 mq		interno	mediocre
Totale Superficie Non Residenziale	57,74 mq 4,30 mq			

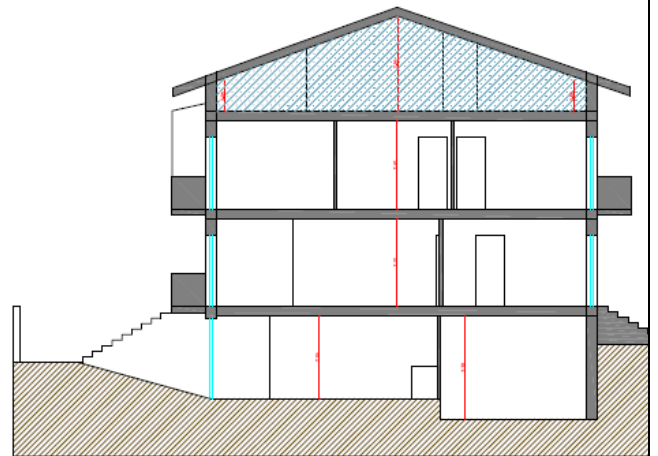
Comune di FORINO
Foglio n. 07 sottotetto non accatastato



0 1 2 3 5 10m
SCALA - 1:100

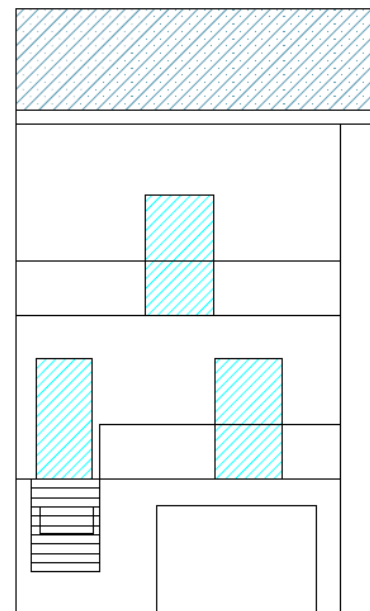
PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Sezione con posizione Dei Locali – Bene 3



0 1 2 3 5 10m
SCALA - 1:100

SEZIONE PIANO SOTTOTETTO.



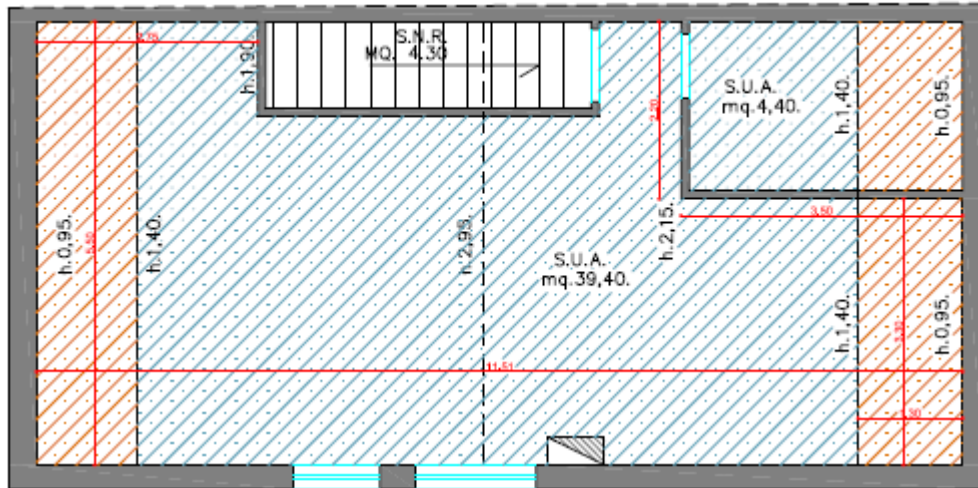
0 1 2 3 5 10m
SCALA - 1:100

PROSPETTO PRINCIPALE

Piano sottotetto Immobile al foglio n. 07 map. n. 1325 - Calcolo Sup. MEDIA ABITABILE -

Descrizione	Superficie reale Netta	Altezza Minima/Max	Esposizioni	Stato di Manutenzione
LOCALE PRINCIPALE	39.40 mq.	h.1.4 – H.2.95 ml	INTERNO	mediocre
LOCALE ACCESSORIO	4.40 mq.	h.1.4 – H.2.16 ml	interno	incompleto
VANO SCALA	4,30 mq		interno	mediocre
Totale Superficie Non Residenziale	43,80 mq 4,30 mq			

Comune di FORINO
CALCOLO SUPERFICIE UTILE



SUPERFICIE UTILE mq. 43.80

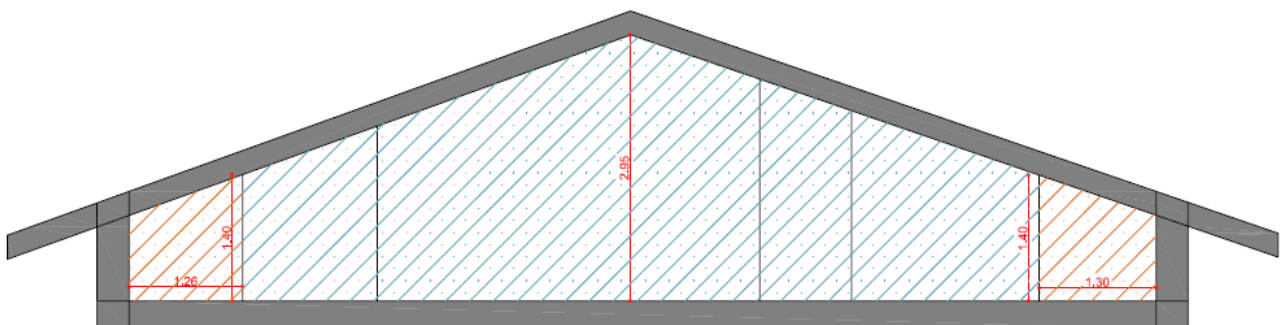


SUPERFICIE da escludere per calcolo della superficie utile h < 1.40 – mq. 13.90



PIANTA PIANO SOTTOTETTO.

Sezione **CALCOLO ALTEZZA UTILE**
Dei Locali – Bene 3



SEZIONE SOTTOTETTO.

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.

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

ALLEGATO N°8

Cronistoria nel Ventennio a tutto il 13.07.2022, dei titoli di provenienza così come dichiarato dalla certificazione notarile RELAZIONE EX ART.567, Il COMMA C.P.C., dal Notaio [redacted] con studio in [redacted] per la procedura 84/22, in allegato al procedimento di esecuzione immobiliare.

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

Porzione di fabbricato a schiera sita in via Guido Dorso, costituita da:

- **appartamento**, con due corti pertinenziali esclusive, composto da cucina, soggiorno, bagno e balcone al piano terra nonché da tre camere da letto, bagno e due balconi al piano primo, il tutto collegato da scala interna esclusiva;
- **garage** al piano interrato con corte pertinenziale esclusiva;

così rispettivamente censiti:

Catasto Fabbricati Foglio 7 **Mappali: 1325/13** (milletrecentoventicinque sub tredici) via Guido Dorso p.T-1 cat.A/2 cl.1 vani 6 Rendita Euro 340,86 (superficie catastale totale mq.156);

1325/14 (milletrecentoventicinque sub quattordici) via Guido Dorso p.S1 cat.C/6 cl.1 mq.60 Rendita Euro 68,17 (superficie catastale totale mq.70);

tali risultanti in forza di denuncia di costituzione registrata in data 17 luglio 2003 al n.2218.1/2003 (protocollo n.164351);

INTESTAZIONE CATASTALE

Detti immobili risultano intestati catastalmente come segue:

[redacted], nata a Salerno il [redacted] Codice Fiscale [redacted]
proprietà per 1000/1000 (mille millesimi).

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

*** Anteriormente al ventennio il diritto di proprietà superficaria degli immobili in oggetto era di titolarità della società "[redacted]", con sede in Forino (AV), Codice Fiscale [redacted] in forza di con-venzione urbanistica per atto in data 6 maggio 1994 n.45/94 di repertorio Dottoressa [redacted] Segretario Comunale del Comune di Forino (AV), trascritto ad Avellino il 10 febbraio 1995 ai n.ri 1994/1675, integrata con atto in data 10 maggio 2001 n.16/2001 di repertorio Dottoressa [redacted] Segretario Comunale del Comune di Forino (AV), trascritto ad Avellino il 25 maggio 2001 ai n.ri 8459/7362;

*** con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in data 25 ottobre 2004 n.36.760 di repertorio Notaio [redacted] di Salerno, trascritto ad Avellino il 12 novembre 2004 ai n.ri 21476/16364, la predetta società "[redacted]" assegnava il diritto di proprietà superficaria degli immobili in oggetto alla signora [redacted]. (all. 8/0)

*** Detti immobili, alla data del 13 luglio 2022, risultano interessati dalle seguenti

FORMALITA'

* **Ipoteca volontaria** iscritta ad Avellino in data 21 dicembre 2012 ai n.ri 21961/1365 per la somma complessiva di Euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila e zero centesimi), di cui Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila e zero centesimi) per capitale ed Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila e zero centesimi) per spese, contro la predetta signora [redacted] ed a favore della "[redacted]"

[redacted], con sede in Fisciano (SA), Codice Fiscale [redacted] con domicilio ipotecario eletto in Fisciano (SA), frazione Lancusi, [redacted], gravante il

diritto di proprietà superficaria degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 12 dicembre 2012 n.81.199/16.278 di repertorio Notaio [redacted] di Fisciano (SA), concesso alla medesima datrice di ipoteca nonché ai signori [redacted], nato a Salerno il 24 giugno 1979, Codice Fiscale [redacted], e [redacted]E, nato a Salerno il [redacted] [redacted] Codice Fiscale [redacted] annotato di variazione della durata del mutuo in data 20 marzo 2014 ai n.ri 4917/441, in dipendenza di atto in data 11 febbraio 2014 n.82.719/17.324 di repertorio Notaio [redacted] di Fisciano (SA); (all. 8/1)

* **Pignoramento** trascritto ad Avellino in data 25 febbraio 2019 ai n. ri 2821/2314 contro la predetta signora [redacted] ed a favore della "BANCA [redacted] [redacted]", con sede in Roscigno (SA), Codice Fiscale [redacted], gravante il diritto di proprietà superficaria degli immobili in oggetto;

* **Pignoramento** trascritto ad Avellino in data 11 luglio 2022 ai n.ri 11849/10073 contro la predetta signora [redacted] ed a favore della "[redacted]", con sede in Milano, Codice Fiscale [redacted], gravante il diritto di proprietà superficaria degli immobili in oggetto. (all. 8/2)

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. Collaudo statico dell'immobile;
- B. Accatastamento del piano sottotetto;
- C. Variazione Catastale del piano interrato;
- D. Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.)
- E. Agibilità.

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 2020 e 2021, 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 2022, semestre 1, del Comune Forino e per la microzona catastale 1- codice di **zona D1**, si ha un valore di mercato che va da €. 495,00 a €. 630,00 al mq. per abitazioni di tipo economico-normale, residenziale con una media di **€. 562,50 al mq**;

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: FORINO

Fascia/zona: Periferica/LA PARTE PERIFERICA DELL'ABITATO

Codice di zona: D1

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	495	630	L	2	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	630	730	L	2,5	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	530	620	L	2,2	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	530	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	345	510	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Ottimo	690	810	L	2,6	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	540	690	L	2,2	2,7	L

Tenendo conto anche delle condizioni di vetustà, manutenzione con rifiniture incomplete e mediocri, la presenza di danni dovuti all'incuria ed abbandono, e tenendo conto anche della presenza dello spazio esterno complessivo destinato a verde e a parcheggio che dovrà sicuramente tenersi in considerazione per restituire una stima dell'immobile più veritiera, per cui si è ritenuto opportuno ridurre il valore del parametro di valutazione dell'immobile, di una percentuale di circa del 10%, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore del bene, è di 500,00 euro a mq. Quindi si può determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame con riferimento all'attualità.

Bene al LOTTO 1 -2 -3

Immobile	S Sup. netta	S Sup. catast.	C.O. Coefficiente di Omogeneizzazione.	S.I. Stato immobile	S.C. superficie Commerciale
Piano Interrato					
Garage	24,50 mq	70,00 mq	0,50	1	mq 70x0,5x 1 = mq. 35,00
Deposito.	29,90 mq				
Sotto scala	4,15 mq.				
Piano Terra e Piano Primo					
Abitazione	110,70 mq	156,00 mq	1	1	mq 156,00
s.n.r.	23,30 mq				
Vano Scala	3,90 mq				
Balconi n. 3 - giardino	17,80 mq 100,00 mq				
			0,20 0,20 x 100 mq.		mq 20,00
					Totale mq.176,00
Piano Sottotetto					
Abitazione	50,60 mq	Sup.	0.80 0,80 x 43,80 mq	0,80	mq 35,04
Locale Acc	7,14 mq	Abitabile			
Vano Scala.	4,30 mq.	43,80 mq			
					Totale mq.35,04
Sommano superfici commerciali					mq. 246,04

Pertanto si ritiene congruo assegnare un valore di €. 500,00 al mq x il LOTTO oggetto di perizia e quindi il valore venale del compendio che scaturisce da tale stima è pertanto:

si avrà € 500,00 al mq.x mq 246,04 = € 123.020,00

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 € **47 242,97**, così come desunto dalla seguente tabella:

N.	Foglio	Particella	Qualità e classe	Rendita / RD	Magg.	Coeff.	Valore
1	21	259/2	C/6 Classe U	€ 34,71	5%	110	€ 7.873,64
2	07	1325/13	A/2 Classe 1	€ 340,86	5%	110	€ 39.369,33
Totale valore Catastale							€ 47 242,97

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

CONCLUSIONI

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

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

Totale valore del LOTTO	€. 123.020,00
-------------------------	----------------------

Sicuro di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede, l'incarico affidatogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica relativa alla causa civile per la procedura R.G.E. n.°84/22.

S. Andrea di Conza, Novembre 2022

il C.T.U.
Geom. Erberto Piccininno

A blue circular stamp is visible, containing the text "COMUNE DI S. ANDREA DI CONZA", "C.T.U.", "ERBERTO PICCININNO", and the number "2282". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.