



TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. Dott.ssa GGG GGG

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n. 117/2023 R.Gen.Es.

promossa da

“XXX XXX” (e per essa JJJ JJJ)

contro

“Sig. YYY YYY” e “Sig.ra ZZZ ZZZ”

Professionista Incaricato

dott. ing. III III

INDICE

	Pag.
§ 1. Incarico	4
§ 1.1 L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima.....	4
§ 2. Accertamenti effettuati	5
§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita	6
§ 3.1 Gravami.....	7
§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto Unico.....	8
§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti	19
§ 5. La valorizzazione dei beni.....	20

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Verbale di incarico del C.T.U.;

Allegato 2: Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali;

Allegato 2.1: Trasmissione alle parti Bozza della Relazione di stima del C.T.U.;

Allegato 3: Verbale di Sopralluogo del 16/12/2023;

Allegato 4: Documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Avellino;

Allegato 5.1: istanza formale di accesso agli atti presso Comune di Bisaccia del 08/01/2024;

Allegato 5.2: pec di risposta del Comune del 09/01/2024;

Allegato 5.3: Verbale di ritiro della documentazione presso l'U.T.C. di Bisaccia del 13/02/2024;

Allegato 5.4: Documentazione estratta presso U.T.C. di Bisaccia:

- **Concessione Edilizia n. 8691** del 27/09/1991, prot.n. 4212;
- **Tavole del progetto** allegato alla **Concessione Edilizia n. 8691**
- **Certificato di Regolare Esecuzione** del 18/09/1996;
- **Certificato di Collaudo** (deposito n. 32898 in data 25/09/1991) del 17/05/1995;
- **Relazione Tecnica Generale** allegata al Collaudo delle opere.

Allegato 6.1: istanza formale di accesso agli atti presso Uffici del Genio Civile di Avellino del 12/02/2024;

Allegato 6.2: pec di risposta del Genio Civile di Avellino del 20/02/2024;

Allegato 6.3: Verbale di ritiro della documentazione presso il Genio Civile di Avellino del 27/02/2024;

Allegato 6.4: Documentazione estratta presso Uffici del Genio Civile di Avellino:

- **Certificato di Collaudo** (deposito n. 32898 in data 25/09/1991) del 17/05/1995;
- **Tavole del progetto allegato al deposito n. 32898** del 25/09/1991;
- **Relazione a Struttura Ultimata** prot.n. 32898 del 23/12/1992;

§ 1. Incarico

Il sottoscritto **dott. Ing. III III**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 2543, con ordinanza dell'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa GGG GGG** veniva incaricato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del **27/11/2023** accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

§ 1.1 L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima

In seguito alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., e alla redazione di una scheda sintetica depositata con pec del 30/11/2023, il sottoscritto C.T.U fissava per il giorno 16/12/2023, alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali, previa comunicazione scritta come di seguito indicato. **(ALLEGATO 2)**

- lettera raccomandata A/R n. 05263911299-4 inviata in data 30/11/2023 a **YYY YYY**, Bisaccia (AV) Via Berenice s.n.c., in qualità di debitore.
- lettera raccomandata A/R n. 05263911297-2 inviata in data 30/11/2023 a **ZZZ ZZZ**, Bisaccia (AV) Via Berenice s.n.c., in qualità di debitore.
- comunicazione a mezzo pec da parte del C.T.U. in data 30/11/2023, all'Avv. (.....), rappresentante legale del creditore procedente, inizio delle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento.

In data 04.12.2023, il sottoscritto ha eseguito l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, al fine di acquisire visure, planimetrie dei beni d'interesse. **(ALLEGATO 4)**

In data 16.12.2023, come da comunicazioni alle parti è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel territorio comunale di Bisaccia (AV), recandosi presso la via Berenice. In tale occasione, alla presenza del Custode Giudiziale, si riscontrava l'occupazione del bene in oggetto da parte di uno dei proprietari Sig.ra **ZZZ ZZZ**; la stessa dichiarava di occupare il bene insieme al suo nucleo familiare (i figli **██████████** **██████████**). Si procedeva dunque al rilievo dello stato di fatto della consistenza immobiliare alla presenza del proprietario tutto riscontrabile dal verbale n. 1. **(ALLEGATO 3)**

In data 08.01.2024, è stata presentata una formale richiesta di accesso agli atti, con pec inviata all' Ufficio Tecnico Comunale di Bisaccia (AV), al fine di reperire la documentazione tecnica inerente ai beni da stimare. **(ALLEGATO 5.1)**

In data 12.02.2024, veniva prodotta istanza di accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile per l'acquisizione della documentazione relativa ai progetti strutturali e al collaudo strutturale delle opere. **(ALLEGATO 6.1)**

In data 13.02.2024, il sottoscritto ha eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bisaccia (AV), alla presenza del Tecnico Arch. -----, procedendo alla presa visione e all'acquisizione della documentazione richiesta, limitatamente a quanto reperito in merito al bene oggetto del procedimento esecutivo presso l'archivio comunale.

In data 27.02.2024, si procedeva all'accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile per la valutazione della documentazione esistente e alla conseguente richiesta di estrarre copie.

In data 04.03.2024, a seguito delle richieste su menzionate veniva finalmente acquisita tutta la documentazione richiesta agli Uffici del Genio Civile. **(ALLEGATO 6.4)**

In data 15.04.2024, il sottoscritto procedeva alla trasmissione della Bozza di relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio alle parti, con invio a mezzo raccomandata A/R ai Sigg. **YYY YYY** e **ZZZ ZZZ** presso il domicilio e alla Società **XXX XXX** (.....).

§ 2. Accertamenti effettuati

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino è stata verificata la corretta individuazione dei beni sottoposti a pignoramento nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 117/2023 R.G.E., promossa da **XXX XXX**, con sede in Conegliano (TV) C.F. (e per essa con sede in via Bastoni di Porta Nuova n. 9 Milano (MI) P.I.....), nei confronti di **YYY YYY** (C.F.) e **ZZZ ZZZ** (C.F.), gli stessi si riportano di seguito:

✓ Unità negoziale 1

quota 1/2 della piena proprietà in capo a **YYY YYY** (C.F.), quota 1/2 della piena proprietà in capo a **ZZZ ZZZ** (C.F.) degli immobili siti nel comune di Bisaccia (AV), precisamente:

- a) unità immobiliare (appartamento) sita in via Berenice, censita in Catasto Fabbricati al foglio 81, particella 753, sub 1, categoria A/2, classe 1, vani 5, piani T-1;
- b) unità immobiliare (autorimessa) sita in via Cassiopea, censita in Catasto Fabbricati al foglio 81, particella 753, sub 2, categoria C/6, classe 5, cons. mq 37, piano S1;

Come si evince dalla Relazione Notarile riguardo alla provenienza del titolo di proprietà della consistenza immobiliare in oggetto:

“[...] L'intera proprietà delle unità immobiliari in Bisaccia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 81 particella 753 sub. 1 natura A2 di 5 vani alla Via Berenice al piano T-1 e particella 753 sub. 2 natura C6 di mq. 37 alla Via Cassiopea al piano S1, è pervenuta ai coniugi YYY YYY nato in il e ZZZ ZZZ nata a il in regime di comunione legale, dalla signora a il per la quota di 3/9 di proprietà e dai signori nato in il, nato in il e nato in il per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar di del 28/6/2001 repertorio n. 41333, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 3/7/2001 ai nn. 11273 registro generale e 9729 registro particolare. [...]”

Le operazioni di accesso agli atti hanno in seguito interessato gli Uffici Comunali per il reperimento della documentazione utile alla verifica urbanistica. Il sottoscritto C.T.U., al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico relativamente agli immobili siti nel Comune di Bisaccia (AV) alla via Berenice s.n.c., in catasto al Foglio 81 particella 753 sub 1 e 2, ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, i titoli abilitativi inerenti l'immobile in oggetto (nello specifico: *Permesso di Costruire o atti equivalenti, Progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, Certificato di ultimazione delle opere, Certificato di collaudo statico, Certificazione energetica, Rispondenza degli impianti elettrico, idrico e fognario alle vigenti norme, Certificato di agibilità*) reperendo, in seguito alla richiesta, la seguente documentazione presente nel fascicolo edilizio del su indicato bene:

- **Concessione Edilizia n. 8691 del 27/09/1991, prot.n. 4212;**
- **Tavole del progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 8691 a firma dell'Ing. -----;**
- **Certificato di Regolare Esecuzione del 18/09/1996;**
- **Certificato di Collaudo (deposito n. 32898 in data 25/09/1991) del 17/05/1995 a firma dell'Ing. -----;**
- **Relazione Tecnica Generale allegata al Collaudo delle opere a firma dell'Ing. -----;**

Dopo aver effettuato lo studio della predetta documentazione l'attenzione si è spostata sulla verifica della documentazione presentata agli Uffici del Genio Civile di Avellino.

In seguito a richiesta di accesso agli atti si è accertato che risulta depositata la seguente documentazione:

- **Certificato di Collaudo (deposito n. 32898 in data 25/09/1991) del 17/05/1995 a firma dell'Ing. -----;**
- **Tavole del progetto allegato al deposito n. 32898 del 25/09/1991 a firma dell'Ing. -----;**
- **Relazione a Struttura Ultimata prot.n. 32898 del 23/12/1992 a firma del D.L. Ing. -----;**

§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita

Di seguito si riportano, in tabella, le specifiche inerenti ai beni individuati oggetto del presente Procedimento Esecutivo:

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprietà per 1/3 ZZZ.ZZZ Proprietà per 1/3	Piano T-1 via Berenice Comune di Bisaccia	81	753	1	A/2	1	5 vani	253,06	unico
F	Proprietà per 1/3 ZZZ.ZZZ Proprietà per 1/3	Piano S1 via Cassiopea Comune di Bisaccia	81	753	2	C/6	5	37 mq	45,86	unico

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni oggetto della Procedura Esecutiva di cui trattasi risultano essere effettivamente costituiti da un **appartamento** sito alla Via Berenice snc, composto da 5 vani catastali sviluppati su n. 2 livelli (piano terra e piano primo), censito nel NCEU del Comune di Bisaccia con foglio 81 particella 753 sub 1, e **garage** sviluppato su una superficie di circa mq 37, sito alla via Cassiopea snc, censito nel NCEU al foglio 81 particella 753 sub 2 allocato al piano S1. Anche se censiti con accessi su vie differenti i beni in questione fanno parte di un unico fabbricato e sono collegati tra loro mediante scale interne.

I beni oggetto della procedura ricadenti nel fabbricato descritto, in base alle caratteristiche e alla conformazione, possono essere considerati rientranti in un **Lotto Unico** di vendita

§ 3.1 Gravami

Delle ispezioni ordinarie ipocatastali effettuate, come anche riscontrato dallo studio della Relazione Notarile, a firma del Dott. ----- (Notaio in Orta di Atella – Caserta), nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risultano per i beni in oggetto i seguenti gravami:

1. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 14163 registro particolare n. 11840 dell'8/9/2017 a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli, contro YYY YYY nato in ----- il 22/7/1961 e ZZZ ZZZ nata a ----- il ----- coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino del 18/8/2017 repertorio n. 3289/2017. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Bisaccia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 81 particella 753 sub. 1 natura A2 di 5 vani alla Via Berenice al piano T-1 e particella 753 sub. 2 natura C6 di mq. 37 alla Via Cassiopea al piano S1, di cui i coniugi YYY YYY e ZZZ ZZZ risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.
2. iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 10018 registro particolare n. 694 del 17/6/2021 di euro 98.126,81 a favore XXX XXX con sede in Conegliano codice fiscale -----, contro ZZZ ZZZ nata a Bisaccia il 9/9/1969 e YYY YYY nato in ----- il ----- in virtù di atto per notar ----- di ----- del 28/6/2001 repertorio n. 4133. Formalità di riferimento: iscrizione del 3/7/2001 registro particolare n. 1047. Mutuo di euro 49.063,41. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Bisaccia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 81 particella 753 sub. 1 natura A2 di 5 vani alla Via Berenice al piano T-1 e particella 753 sub. 2 natura C6 di mq. 37 alla Via Cassiopea al piano S1, di cui i signori YYY YYY e ZZZ ZZZ in regime di comunione legale risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.
3. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17430 registro particolare n. 14684 del 4/10/2023 a favore XXX XXX Società unipersonale a Responsabilità Limitata con sede Conegliano codice

fiscale ----- contro YYY YYY nato in ----- il ----- e ZZZ ZZZ nata a ----- il -----
----- coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di
Avellino del 22/9/2023 reper-torio n. 2077/2023. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari
in Bisaccia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 81 particella 753 sub. 1 natura A2 di 5 vani alla Via Berenice
al piano T-1 e particella 753 sub. 2 natura C6 di mq. 37 alla Via Cassiopea al piano S1, di cui i coniugi YYY
YYY e ZZZ ZZZ risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.

§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto Unico

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo, le planimetrie catastali e i grafici allegati al progetto
assentito dall'U.T.C., acquisiti dallo scrivente, risulta che il bene in studio è costituito da un'unità abitativa facente
parte di un complesso immobiliare del tipo "a schiera". Il complesso, realizzato ai sensi della L. n. 219/81 e s.m.i.,
è costituito da una struttura intelaiata in c.a. (solai in latero-cemento e le tramezzature interne realizzate con
mattoni forati e malta cementizia) avente pianta di forma semicircolare che trova sviluppo su n. 3 livelli. In
particolare i n. 3 livelli sono costituiti da piano terra e piano primo destinati ad abitazione, con accesso da via
Berenice, e piano S1 (seminterrato) destinato a garage, con accesso da via Cassiopea (via parallela a via Berenice).
L'unità abitativa è costituita da 5 vani compresi accessori, e si sviluppa su una superficie lorda totale di circa 100
mq mentre il garage si sviluppa su una superficie lorda di circa 45 mq.

Il complesso descritto appartenete alla categoria edilizia residenziale è ubicato nella Zona U.M.P. 52 come indicato
nel Piano di Zona adottato dal comune di Bisaccia (al tempo della edificazione). Da quanto rilevabile dallo
Strumento Urbanistico visionato la stessa ricade in una area a prevalente destinazione abitativa.



Figura 2. Fabbricato sito in via Berenice

Nello specifico gli immobili oggetto di esecuzione precedentemente individuati sono costituiti da:

- I. Appartamento (civile abitazione) individuato in catasto foglio 81 particella 753 sub 1;
- II. Garage individuato in catasto al foglio 81 particella 753 sub 2.

I) L'accesso al fabbricato avviene da via Berenice, una piccola strada pedonale costituente spazio comune a servizio delle molteplici unità abitative, nel caso particolare l'ingresso presenta un portone in legno. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra (più un seminterrato). Il piano terra comprende 2 vani e un bagno, mentre al primo piano sono presenti 3 vani e un bagno, la superficie lorda totale risulta pari a circa 100,00 mq (superficie utile pari a circa 87 mq). Il collegamento tra il piano terra ed il piano primo avviene attraverso una scala interna in ferro e legno. Al primo piano è presente un balcone aggettante, di 5 mq, che si estende per tutta la lunghezza della facciata principale di circa 5 ml, (prospetto Nord-Ovest). La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres di colore chiaro. L'altezza di interpiano è di circa 2,70 mt. Le finiture, sia interne che esterne, sono di tipo ordinario (intonaco e tinteggiatura di colore bianco). La copertura è del tipo a doppia falda a pendenza contrapposta ricoperte da manto in tegole di terracotta. I canali di gronda e le discese pluviali sono in pvc. L'immobile è dotato di doppi infissi esterni in legno che ad oggi risultano in un pessimo stato manutentivo, le porte interne sono in legno tamburato, di bassa qualità, anche esse in un non ottimale stato manutentivo. I bagni si presentano pareti rivestite fino ad un'altezza di circa 170 cm, mentre la cucina è rivestita con mattonelle 10x10 cm, per un'altezza di 160 cm.

II) L'accesso al piano seminterrato, ove è allocato il garage, avviene da via Cassiopea a mezzo di una serranda a bascula in alluminio di larghezza pari a circa m 2,10 e altezza pari a circa m 1,90. L'ambiente non presenta divisioni interne e si sviluppa su una superficie lorda di circa 45,00 mq (superficie utile pari a circa 37 mq). Anche in questo caso le finiture sono di tipo economico, le mura intonacate e tinteggiate di colore bianco, la pavimentazione in piastrelle di gres di colore chiaro. Il collegamento tra il piano terra ed il seminterrato è garantito dalla presenza di una scala a chiocciola in ferro.

Come già accennato, per l'intero immobile, le finiture interne risultano di tipo economico. Gli impianti idrico ed elettrico sottotraccia, sono funzionanti, così come l'impianto di riscaldamento, inoltre la produzione di acqua calda e di riscaldamento sono forniti da caldaia autonoma a gas metano. È stata inoltre riscontrata la presenza di una stufa a pellet installata nel salone di ingresso al piano terra.

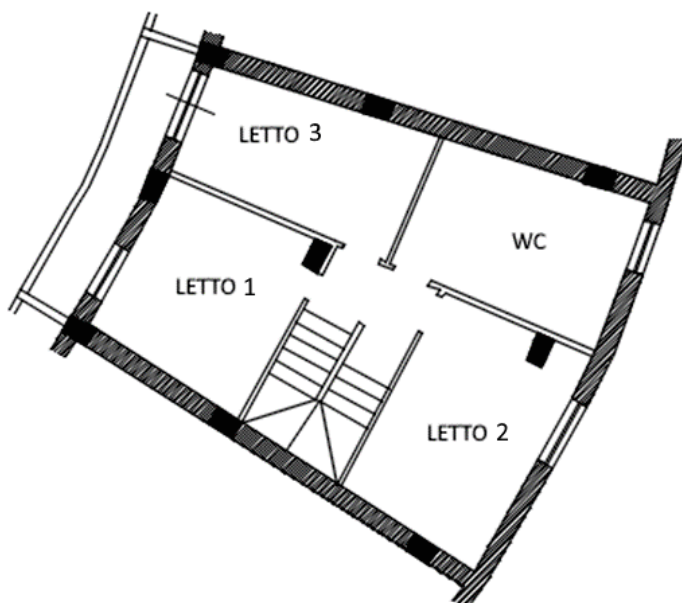
Si evidenzia che in particolar modo nel bagno sito al piano primo si sono riscontrate tracce di infiltrazioni d'acqua e conseguenzialmente macchie di umidità interessanti il solaio di copertura. Nel complesso il fabbricato versa in un sufficiente stato conservativo e necessita come esplicitato pocanzi di alcuni interventi di manutenzione. L'esposizione degli ambienti consente una buona illuminazione naturale, fatta eccezione per il salone di ingresso che oltre ad essere esposto a nord-ovest ha un fabbricato prospiciente.

All'atto del sopralluogo **i beni risultavano occupati da uno dei proprietari** Sig.ra ZZZ ZZZ, la stessa dichiarava di occupare il bene insieme al suo nucleo familiare, i figli e

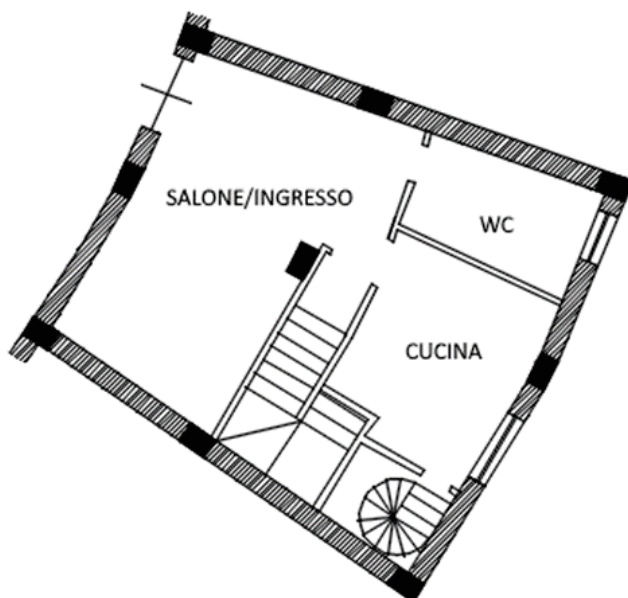
L'immobile in oggetto, per quanto riferito dal proprietario del bene durante le operazioni di sopralluogo, **non risulta avere spese condominiali.**

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato di fatto dei beni descritti:

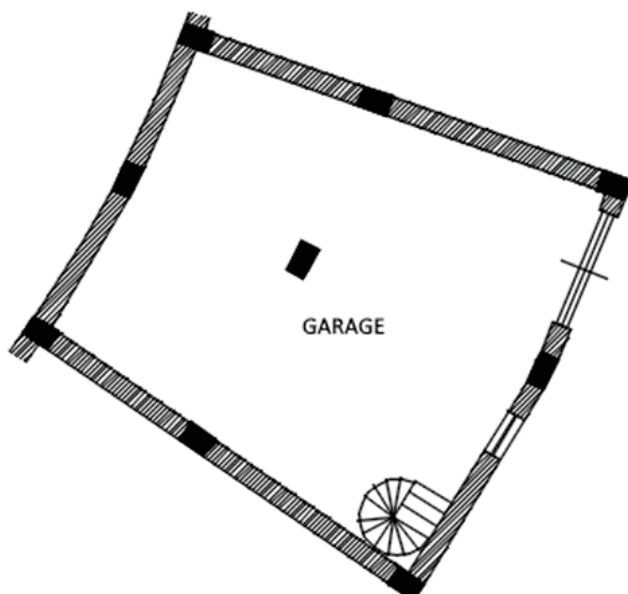
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO S1



Si esplicitano inoltre le superfici dei singoli ambienti e le superfici totali:

Piano	Vano	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda [mq]	Sup. Accessoria [mq]	Esposizione
Primo	Letto 1	10,40	50	-	NORD
	Letto 2	10,60		5,00*	NORD
	Letto 3	8,50		-	SUD - EST
	WC	9,50		-	SUD - EST
↕	Vano scala/ballatoio	-		5,00*	-
Terra	Salone/ingresso	21,00	45		NORD
	Cucina	9,80			SUD - EST
	Wc	5,00			SUD - EST
↕	Vano scala	-		2,80*	-
S1	Garage	37,00	45**	-	SUD
	TOTALE	111,80	140,00	12,80*	

*superfici accessorie al quale si applicherà in fase di omogeneizzazione delle superfici un coefficiente di trasformazione pari a 0,3

** il garage risulta pertinenza diretta in fase di omogeneizzazione delle superfici si applicherà un coefficiente di trasformazione pari a 0,5

Si riportano alcune foto degli ambienti:



Foto 1. Accesso al bene da via Berenice



Foto 2. Portone di ingresso al fabbricato



Foto 3. Salone/ingresso



Foto 4. Salone/ingresso



Foto 5. Scala di collegamento tra piano terra e primo



Foto 6. Particolare scala in legno e metallo



Foto 7. WC a servizio del piano terra



Foto 8. WC a servizio del piano terra



Foto 9. Cucina sita al piano terra



Foto 10. Cucina sita al piano terra

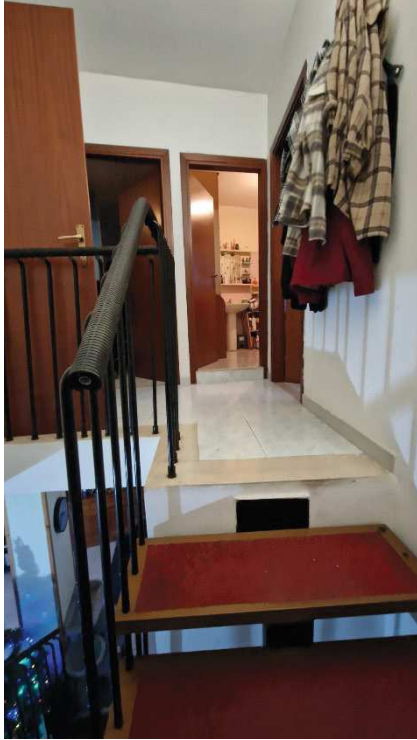


Foto 11. Accesso al piano primo mediante la scala interna

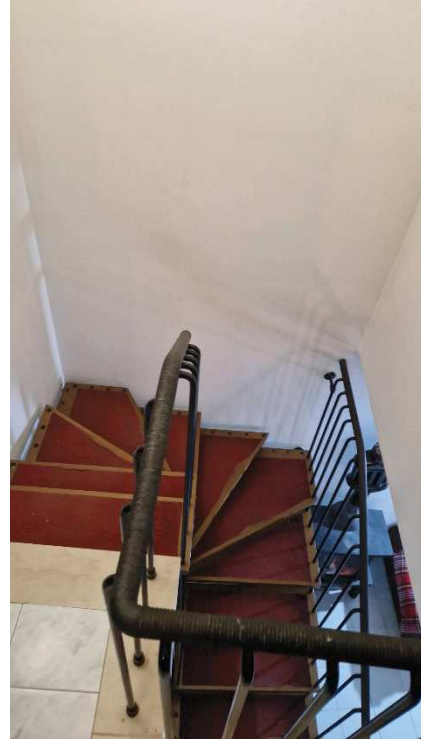
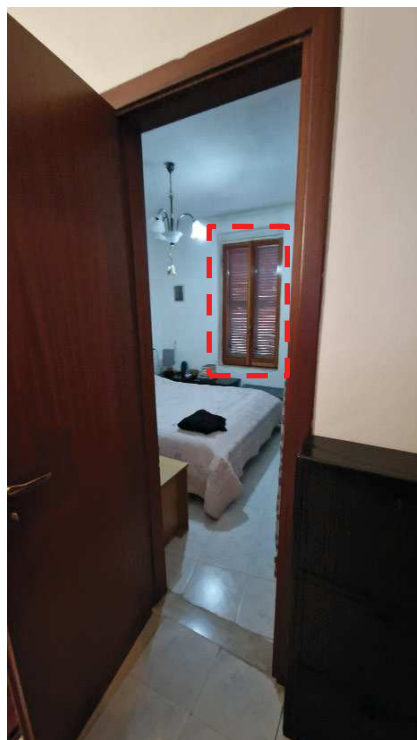


Foto 12. Vano scala collegamento piano terra e primo



*Foto 13. Accesso alla stanza da LETTO 1
(finestra realizzata in difformità con il progetto)*

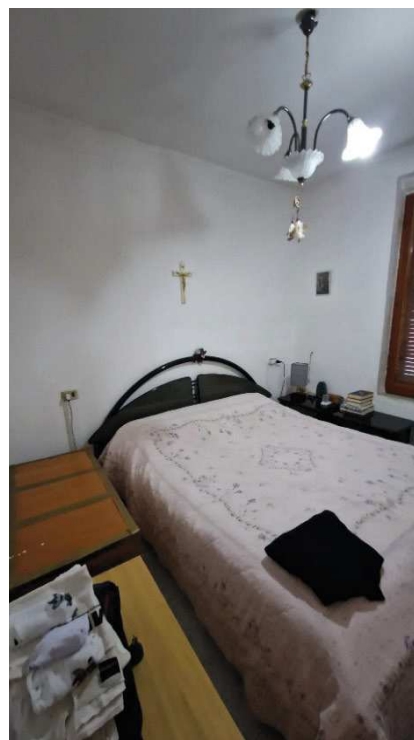


Foto 14. Stanza da LETTO 1



Foto 15. Accesso alla stanza da LETTO 3 e al WC



Foto 16. Stanza da LETTO 2

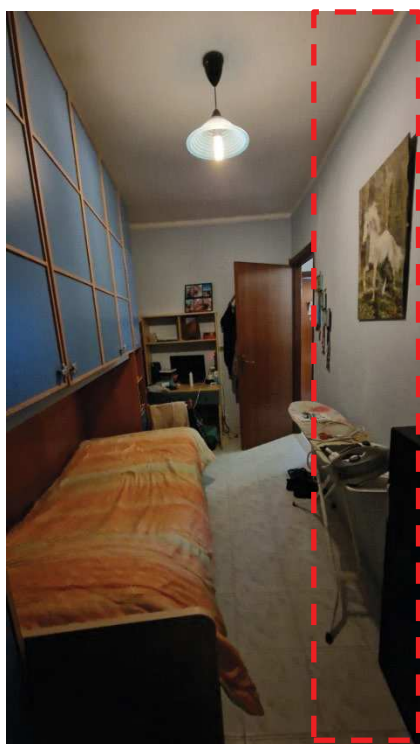


Foto 17. Stanza da LETTO 3

(tramezzo realizzato in difformità con il progetto)



Foto 18. Balcone al piano primo



Foto 19. Accesso al WC a servizio del piano primo

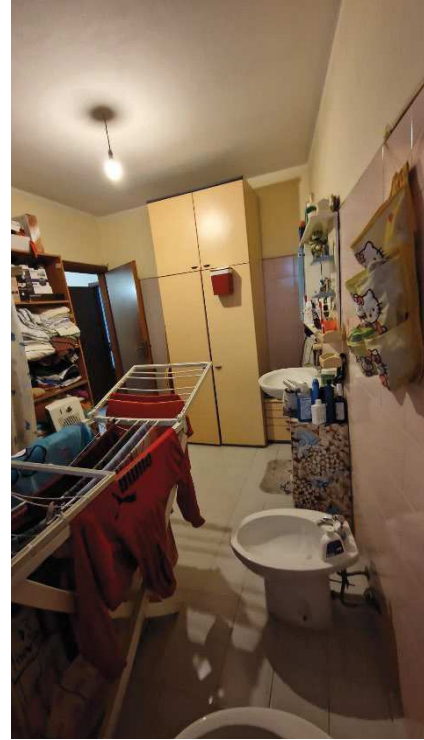


Foto 20. WC a servizio del piano primo



Foto 21. Particolare degli infissi interni in legno

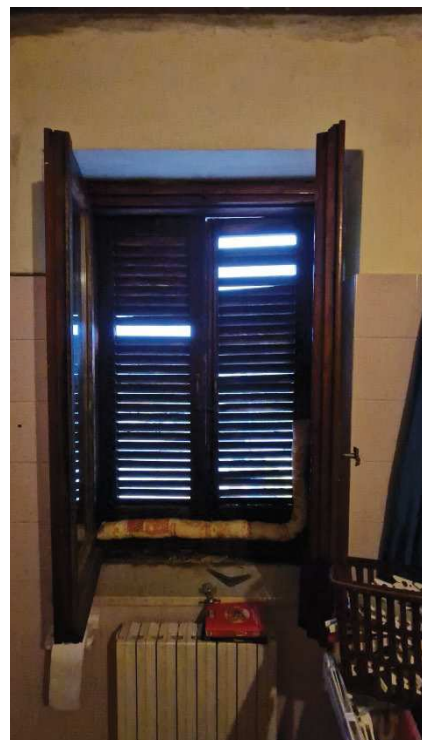


Foto 22. Particolare dei doppi infissi in legno

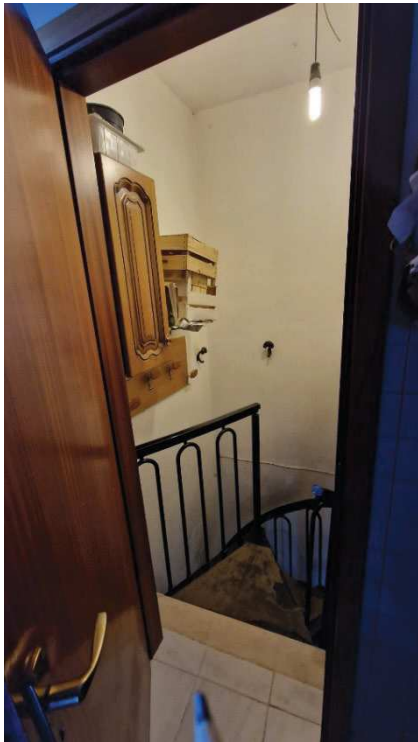


Foto 23. Accesso alla scala di collegamento tra piano terra e S1



Foto 24. Scala di collegamento tra piano terra e S1



Foto 25. Garage sito al piano S1



Foto 26. Garage sito al piano S1

(assenza di mura perimetrali del vano scala previste in progetto)



Foto 27. Garage sito al piano S1



Foto 28. Garage sito al piano S1



Foto 29. Accesso al garage da via Cassiopea



Foto 30. Vista dell'immobile da via Cassiopea

§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti.

I beni descritti in dettaglio nel paragrafo precedente appartengono ad un complesso edilizio afferente alla categoria edilizia residenziale ubicato nella Zona U.M.P. 52 come indicato nel Piano di Zona adottato dal Comune di Bisaccia (al tempo della edificazione). Da quanto rilevabile dallo Strumento Urbanistico visionato la stessa ricade in una area a prevalente destinazione abitativa.



Figura 2. Rilievo aerofotogrammetrico della zona di interesse

L'ubicazione del fabbricato consente l'affaccio su lato nord-ovest su una corte comune dalla quale si accede all'abitazione, mentre sul lato sud-est l'affaccio su via Cassiopea ove è presente l'accesso al garage sito al piano S1. Gli altri due lati del fabbricato risultano in aderenza con ulteriori strutture della tipologia "a schiera". L'immobile come si evince dalla aerofotogrammetria della zona di interesse (vedi Figura 2) i beni in questione sono dislocati nella zona denominata "Nuova Bisaccia" a Sud-Ovest rispetto al centro di Bisaccia ad una distanza di circa 1,5 km da piazza Duomo (centro città), la zona in cui ricade il fabbricato è facilmente raggiungibile dalla strada statale SS 303.

Come accennato in precedenza il fabbricato nel quale sono situati i beni oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi e documentazione ad essi allegata:

- **Concessione Edilizia n. 8691** del 27/09/1991, prot.n. 4212;
- **Tavole del progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 8691** a firma dell'Ing.;
- **Certificato di Regolare Esecuzione** del 18/09/1996;
- **Certificato di Collaudo** (deposito n. 32898 in data 25/09/1991) del 17/05/1995 a firma dell'Ing.;
- **Relazione Tecnica Generale** allegata al Collaudo delle opere a firma dell'Ing.;

Allo stato, in seguito ai sopralluoghi effettuati ed allo studio della documentazione tecnica, si può affermare che non vi è esatta corrispondenza tra quanto rilevato e quanto reperito presso uffici del Comune, del Catasto e del Genio Civile. Esistono infatti **opere realizzate in assenza di qualsivoglia permesso e/o richiesta** presentata all'U.T.C. del Comune di Bisaccia pertanto l'immobile risulta irregolare sotto il profilo urbanistico.

In particolare al piano primo è stata realizzata una tramezzatura atta ad ottenere due camere da letto con l'apertura di una finestra sul prospetto posto a nord-ovest. Modificando dunque il prospetto, risulta necessario regolarizzare il tutto con la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisaccia (per spese tecniche e di presentazione pratica ammontanti a circa € 2.500,00). Successivamente dovrà essere prodotta variazione catastale per allineare le planimetrie allo stato di fatto.

Ancora per quanto concerne strettamente la documentazione catastale, estratta e visionata, è stata riscontrata una erronea rappresentazione in pianta inerente alla consistenza censita al foglio 81 part.lla 753 sub 2 (garage), non è stata riprodotta la finestra sulla faccia di via Cassiopea, che invece risulta in progetto e allo stato di fatto; sempre al piano S1 garage non è inoltre stata riscontrata la presenza di alcuna tramezzatura di chiusura della scala a chiocciola invece rappresentata in planimetria catastale e sui grafici di progetto.

Per quanto detto la variazione catastale precedentemente invocata dovrà interessare anche le incongruenze riscontrate al piano S1 (per spese tecniche e di presentazione pratica ammontanti a circa € 500,00).

Si rende noto, inoltre, che per il bene in oggetto non vi è nessuna attestazione di prestazione energetica A.P.E. in ottemperanza del D.Lgs. 311/2006 e che attualmente in caso di rogito o affitto è indispensabile tale documentazione; stesso discorso vale per il Certificato di Agibilità dell'immobile ancora non prodotto. Le spese ed onorario per la redazione e presentazione di tali documenti si possono commisurare in € 1.400,00.

§ 5. La valorizzazione dei beni

Dopo l'individuazione di ogni bene da valutare si passa alla descrizione dei metodi di stima utilizzati dallo scrivente C.T.U., con riferimento alla destinazione d'uso e alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione, come di seguito indicato.

La valutazione di ogni bene sopra descritto consiste nella determinazione del suo più probabile **Valore di Mercato**. Detto valore viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato periodo, riferito ad un certo mercato.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto il "Comparativo Diretto" che è quello più comunemente usato, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di "Stima Sintetico-Comparativo" consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici (mq vuoto per pieno, numero di vani, mq, ecc.) oppure parametri economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in numero sufficiente e tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di

valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo da ottenere il più attendibile prezzo unitario da attribuire agli stessi beni oggetto di stima.

Nella fattispecie il sottoscritto C.T.U. nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da avvenute compravendite nonché da altre fonti (Osservatorio dei Valori Immobiliari, agenzie immobiliari, ecc.). Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale ogni bene potrà essere venduto, nella determinazione del suo probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati “pregi e/o difetti” del bene stesso. Una volta stabilito il valore unitario, si è considerato, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie commerciale di ogni unità immobiliare.

Dalla consultazione della **“banca dati delle valutazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate”** è stato possibile rilevare i valori di mercato relativamente al 2° Semestre del 2023, come si evince dalle schermate richiamate nelle pagine seguenti.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

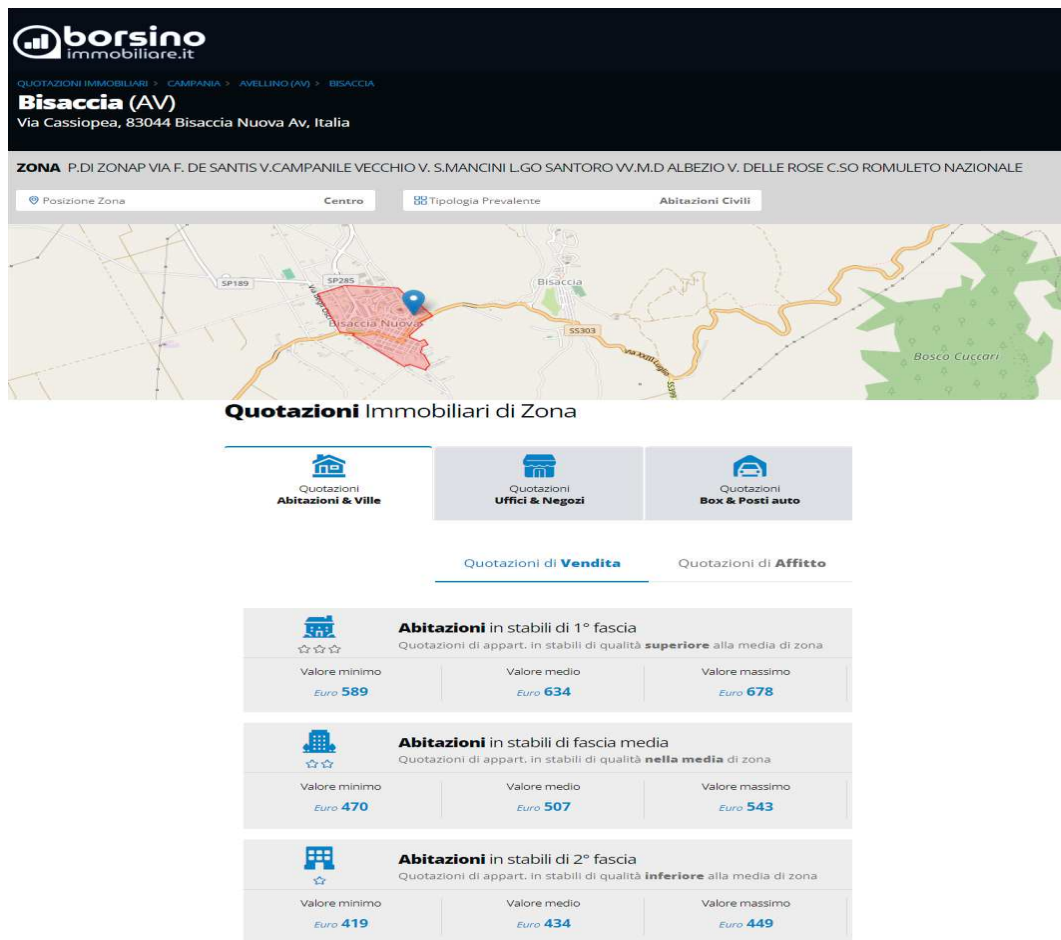
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: AVELLINO
Comune: BISACCIA
Fascia/zona: Periferica/COM.LE CALAGGIO-PIANO DELL'AGLIO-PARTELECCHIA-CORVI-PE TRARA-BOSCOZZULO-VICINALE TOPPA(P)-VICINALE OSCATA(P)
Codice zona: D1
Microzona: 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	430	490	L	1,9	2,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	490	540	L	2,2	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	380	430	L	1,7	2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	320	380	L	1,4	1,7	L
Box	Normale	280	390	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Ottimo	510	580	L	2,3	2,7	L
Ville e Villini	Normale	445	510	L	1,9	2,3	L

Nella tabella di cui sopra viene riportato lo stato conservativo indicato come “Normale” o “Ottimo”, il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq con riferimento alla superficie Lorda (L).

Ancora, dalla consultazione delle quotazioni ufficiali del “*Borsino Immobiliare*” risulta:



Anche in tal caso il valore di mercato è espresso considerando una superficie lorda.

Tra i dati desunti dalle suddette fonti e i valori forniti dalle locali Agenzie Immobiliari, considerato anche il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, non emergono sostanziali discrasie. Considerando ancora la posizione del bene, il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso i citati operatori locali del settore (Agenzie Immobiliari site sul territorio comunale) è risultato essere pari **460,00 €/mq** per beni immobili del tipo in oggetto.

In definitiva, le indagini di cui sopra hanno portato alla conoscenza di un valore medio di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto della sua consistenza, esposizione, stato di conservazione, epoca di costruzione, rifiniture, ecc., per ogni metro quadrato come segue:

$$\frac{VM_{omi}}{mq} + \frac{VM_{borsino}}{mq} + \frac{VM_{vendite}}{mq}$$

3

dove:

VM_{omi}/mq è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, pari ad Euro **350,00**;

$VM_{borsino}/mq$ è il valore medio attribuito dal Borsino Immobiliare, pari ad Euro **434,00**;

$VM_{vendite}/mq$ è il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso operatori dei comprensori territoriali limitrofi del settore (Agenzie Immobiliari), pari ad Euro **460,00**.

Per cui:

$$\frac{350,00 + 434,00 + 460,00}{3}$$

$VM_{appartamento}/mq \cong 415,00 \text{ €}$

Stabilito il valore medio di mercato è possibile calcolare il Valore del Lotto Unico moltiplicandolo per la **superficie commerciale** dei beni, ottenuta omogeneizzando gli ambienti a differente destinazione d'uso mediante coefficienti di trasformazione, che viene di seguito tabulata:

<i>Descrizione</i>		<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di trasformazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Abitazione	piano primo	50,00 mq	1,00	50,00 mq
	piano terra	45,00 mq		45,00 mq
	pertinenze (balconi, ecc.)	5,00 mq	0,3	1,5 mq
Garage	piano S1	45,00 mq	0,5	22,5 mq
<i>Superficie commerciale totale</i>				119,00 mq

Comune di Bisaccia (AV) - Catasto Fabbricati

Piano T/1/S1 - Foglio n. 81 – particella n. 753 – sub 1, 2

$$V_{LOTTO} = (S_{COMMERCIALE} \times VM / mq) =$$

$$V_{LOTTO} = (119,00 \text{ mq} \times 415,00 \text{ €/mq}) = 49.385,00 \text{ €}$$

I parametri enunciati vengono espressi in forma tabellare secondo in seguente schema:

Lotto Unico												
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore unitario €/mq	Valore [€]
F	██████████ Proprietà per 1/2 ███ ███ Proprietà per 1/2	Piano T-1 via Berenice Comune di Bisaccia	81	753	1	A/2	1	5 vani	253,06	unico	415,00	=
F	██████████ Proprietà per 1/2 ███ ███ Proprietà per 1/2	Piano S1 via Cassiopea Comune di Bisaccia	81	753	2	C/6	5	37 mq	45,86	unico		
VALORE TOTALE LOTTO AL NETTO DELLA DECURTAZIONE PER DIFFORMITÀ RISCONTRATE												49.385,00

Per quanto evidenziato nel paragrafo § 4.1 si prevede una decurtazione dal prezzo di vendita stimato dei costi previsti per la produzione della documentazione utile alla sanatoria delle difformità conseguentemente si ha:

Valore calcolato della vendita	€ 49.385,00 (-)
Deprezzamento per le difformità riscontrate	€ 4.400,00 (=)
<hr/>	
Valore totale	€ 44.985,00

VALORE MINIMO NETTO DELLA VENDITA \cong	€ 45.000,00
---	--------------------

Tanto rassegna nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazia l'Ill.mo Giudice Dott.ssa GGG GGG per la fiducia accordatagli, restando a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, 15/04/2024

L'Esperto
dott. ing. III III