

Tribunale Ordinario di Avellino
Sezione II Civile
Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°48/2023 RGE

PENELOPE SPV S.r.l.

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

**RELAZIONE CTU
OSCURATA**



Esame degli atti forniti
Acquisizione titoli di proprietà
Ulteriori creditori iscritti
Documentazione fornita da parte del soggetto esecutato
Documentazione acquisita presso gli uffici competenti
Operazioni peritali
Risposta ai quesiti
Stato dei luoghi e descrizione analitica dei cespiti
Condizioni generali di combinazione, composizione strutturale - architettonica – funzionale

Unità immobiliari
Pertinenze
Accessibilità urbana
Descrizione in forma tabellare del cespite
Stato di possesso
Vincoli ed oneri giuridici
Regolarità edilizia e urbanistica
Regolarità catastale
Indicazione dei criteri di stima
Tabella valore finale compendio
Formazione dei lotti per la vendita e determinazione delle quote
Identificazione lotti
Altre informazioni per l'acquirente
Giudizio conclusivo di valutazione

Allegati [A]

- n°1 coefficienti ponderativi di stima
- n°2 coefficienti riassuntivi di stima
- n°3 stato di fatto dei luoghi e grafici
- n°4 repertorio fotografico
- n°5 dati Agenzia delle Entrate. Ufficio del Territorio Provinciale
- n°6 comunicazioni alle parti e altri documenti peritali
- n°7 verbali di visita
- n°8 documenti peritali



NCEU [REDACTED]
 NCEU [REDACTED]
 [REDACTED]

LOTTO N°1 [A]

Esame degli atti forniti.

Sono stati preliminarmente esaminati i documenti di causa e la relativa completezza. Il Creditore procedente ha fornito la certificazione notarile.

Acquisizione titoli di proprietà.

Atto di compravendita per Notaio Piroli Virgilio Angelo di Avellino sottoscritto in data 13/04/1995 al n°4962 e registrato in data 27/04/1995 contro [REDACTED] in favore di [REDACTED] per la quota di ½ in capo a ciascuno della piena proprietà.

Ulteriori creditori iscritti.

Risulta iscritto a procedura in corso altro creditore.

Documentazione fornita da parte del soggetto esecutato.

Il debitore non ha onorato con la fornitura alla CTU, effettuata a mezzo richiesta, di documenti o schede tecniche relative alle unità immobiliari.

Documentazione acquisita presso gli uffici competenti.

Ufficio Anagrafe e Stato Civile Comune di Avellino e Comune di Montefredane:

- richiesta in data 18/09/2023 prot. n°0073566/2023;
- richiesta in data 14/09/2023 prot. n°4462/2023
- richiesta in data 09/11/2023 prot. n°0088719/2023.

Ufficio Tecnico, Comune di Avellino:

- risposta alla richiesta prot. n°75087/2023 richiesta in data 25/09/2023 a mezzo pec dei documenti tecnici depositati presso il Comune;
- risposta prot. n°78340/2023 alla richiesta in data 25/09/2023 a mezzo pec del Certificato di destinazione urbanistica;

L'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino, a seguito della richiesta della scrivente CTU, ha fornito con molto ritardo e limitatamente i documenti di seguito riportati in sintesi.

Prospetto di sintesi:

CRONOLOGIA	OGGETTO	INTESTATARIO	DESTINATARIO
03/06/1970	Planimetria catastale	[REDACTED]	NCEU
24/10/1986	Denuncia di variazione NCEU n°2293/1986	[REDACTED]	NCEU
24/10/1986	Planimetria catastale [aggiornamento]	[REDACTED]	NCEU



05/10/1989	Istanza di Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985	██████████	Comune di Avellino
Prot. n° 78340 del 06/10/2023	Certificato di destinazione urbanistica	Comune di Avellino	CTU

Operazioni peritali.

La scrivente ha convocato i debitori e i locatari a mezzo raccomandate a/r del 22/01/2024 per il primo sopralluogo. La raccomandata n°13460914173-4 inviata al rappresentante legale della società locataria è stata respinta al mittente.

Alla data prefissata del 05/02/2024 si è dato inizio alle prime parziali operazioni peritali. A seguito del primo sopralluogo tecnico di cui sopra, si è dato luogo a un nuovo tentativo di sopralluogo tecnico in data 16/02/2024 a causa del mancato precedente accesso presso una unità immobiliare. Situazione e stato di fatto comunicate tempestivamente all'III.^{ma} Giudice delle esecuzioni.

Risposta ai quesiti.

Stato dei luoghi e descrizione del cespite.

Trattasi di una unità immobiliare con ingresso indipendente con accesso tramite pertinenza esclusiva accessoria.

L'unità immobiliare risulta inserita, a sua volta, in un condominio appartenente a un parco residenziale nella città di Avellino. Nel complesso l'unità immobiliare si sviluppa su più livelli, un piano rialzato [piano terra], un piano primo e un piano seminterrato.

Un piano seminterrato adibito a deposito causa l'altezza interpiano non proprio compatibile con le condizioni di vita vissuta e le tolleranze costruttive; un piano abitabile a livello rialzato e un piano residenziale comunicante all'interno a mezzo scala propria.



Condizioni generali di combinazione, composizione strutturale-architettonica-funzionale. Unità immobiliare

L'unità immobiliare si presenta in pianta a forma geometrica quasi rettangolare di adeguate dimensioni con un piano seminterrato identificato come cantina; al piano terra è collocata una scala che permette di giungere al piano seminterrato.

Il piano terra ospita i seguenti ambienti: ingresso ampio; salone con adiacente studio; cucina; wc; camera da letto padronale; locale deposito con annessa stanza-lavanderia; una scala che consente di salire al piano superiore per raggiungere 2 camere da letto; due bagni; un deposito.

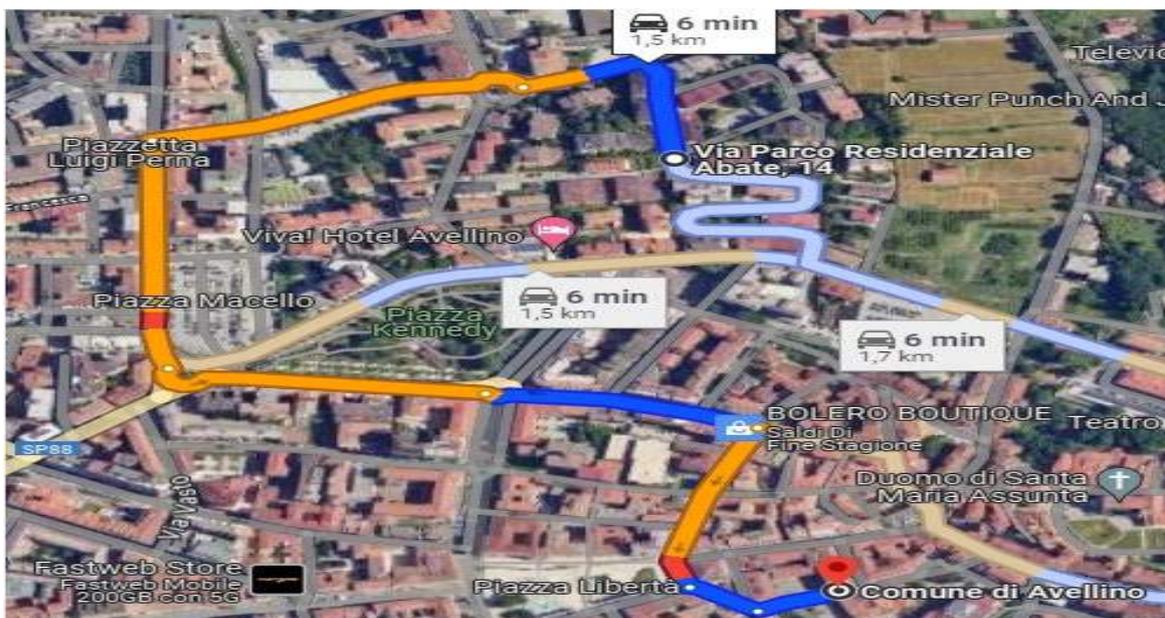
L'area esterna può essere identificata come un'area adibita a giardino e recintata. Tutti gli ambienti, rispettivamente e in funzione dell'uso identificato, per le funzioni a cui sono destinati singolarmente sono dotati delle reti di distribuzione quali: acqua; gas; tv; corrente elettrica; telefono; allarme.

Pertinenze

Come scritto, vi è una pertinenza esclusiva che viene utilizzata come spazio esterno a corredo dell'abitazione ma non utilizzabile a parcheggio scoperto.

Accessibilità urbana.

Dal Municipio della città, preso come riferimento, per raggiungere l'unità pignorata si devono percorrere brevi strade per pervenire all'immobile attraversando il tessuto urbano, per circa 1-2 km come mostrato dalla seguente immagine.



Lungo il percorso esterno al parco residenziale, sono presenti diverse unità abitative in condominio, svariati locali commerciali all'ingrosso e al dettaglio, scuole e altro.

Descrizione tabellare del cespite

Immobile XXXXXXXXXX

Di seguito si presentano delle tabelle che sinteticamente descrivono l'immobile identificato.



Tabella 1				tecnologia	presenza	
LIVELLO	GENERALE	MANUTENTIVO	DEL			
FABBRICATO						
Stato di finitura dei seguenti elementi						
facciata				blocchetti di mattoncini faccia a vista		
infissi				legno		
impianto elettrico					si	
rivestimento intonaci: parti comuni [*]					si	
pavimenti: atrio, scale, parti comuni [*]					si	
impianto riscaldamento					si	
ascensore/i					no	
impianto videocitofonico					no	
Impianto fognario					si	
Impianto idraulico					si	
Pavimentazione parti comuni esterne				marmette di pietra calcarea	si	
TRANSITABILI				a piedi	si	
NON TRANSITABILI						

[*] se trattasi di villa o villino, o comunque di unica unità immobiliare urbana le parti comuni coincidono con quelle dell'unità stessa.

Tabella 2				tecnologia	presenza	
STATI DI FINITURE DEL FABBRICATO						
Pavimentazione parti comuni:						
PREGIO				[marmi-pietre naturali – graniti e similari]		
NORMALE				[marmette – maiolicati – moquette similari]	si	
ECONOMICA				[marmette e maiolicati di tipo economico e similari]		
Rivestimenti facciate:						
PREGIO				[piastrelle di clinker, cotto, cortina, pietra naturale, e similari]		
NORMALE				[tinteggiatura al quarzo, mista e similari]	si	
ECONOMICI				[intonaco, tinteggiatura e similari]		
Rivestimenti interni [atrio e corpo scala]:						
PREGIO				[marmo, legno, smalto e similari]		
NORMALE				[dropittura, resino-plastica e similari]	si	
ECONOMICHE				[pitture e similari]		

[*] Nota:

- I. di Pregio: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera;
- II. Normali: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera;
- III. Economiche: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera.



Impiantistica di rete del fabbricato	tecnologia	presenza	
Tabella 3			
DOTAZIONE DI IMPIANTI			
Idrico	si	Rete	
Elettrico	si	220V	
Gas	si	metano	
Telefonico	si		
Fognario	si		
Riscaldamento	si	autonomo	
Condizionamento	si	split	
Allarme/antintrusione	si		
Illuminazione di emergenza	si		
Fonti energetiche alternative	no		
Montacarichi aggiunto/ascensore	no		
Citofonico/videocitofonico	si	citofono	
Antenna collettiva/singola	si	a parabola autonoma	
Altro	nc	nc	

Tabella 4	tecnologia	presenza	
FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
Pavimentazione parti comuni:			
DI PREGIO	[marmo, parquet e similari]		
NORMALE	[marmette, maiolicati, moquette e similari]	si	
ECONOMICA	[marmette e maiolicati di tipo economico e similari]		
Rivestimenti servizi [bagni e cucina]:			
DI PREGIO	[piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi e similari]		
NORMALI	[piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature e similari]	si	
ECONOMICI	[piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, tinteggiatura scomposta e similari]		
Rivestimenti:			
DI PREGIO	[parati di pregio, legno e similari]		
NORMALI	[parati ordinari, pitture, idropitture e similari]	si	
ECONOMICI	[pitture di tipo economico e similari]		
Serramenti ed infissi:			
DI PREGIO	[falegnameria, boiserie, listellerie, riquadri, finestre e persiane artigianali, acciaio/alluminio, porte tagliafuoco alberghi/residence]		
NORMALI	[finestre e serramenti in pvc e alluminio/legno]	legno	
ECONOMICI	[finestre e serramenti in materiale di qualità economica]		
Porta/ingresso	[blindatura]	si	
Finestre/balconi	[blindatura]	grate in ferro	



Tabella 5	tecnologia	presenza	
UNITA' IMMOBILIARE			
Dotazione rilevata d'impianti unità immobiliare			
Pavimenti	ceramica/parquet	si	
Rivestimenti soffitti e pareti	parzialmente: cornici		
Infissi interni	legno	si	
Infissi esterni	legno	si	
Impianto elettrico	rete	si	
Impianto idrico-sanitario	rete	si	
Impianto di riscaldamento	autonomo	si	
Impianto di condizionamento	autonomo	si	
Servizi igienico-sanitari		si	
Allarme/antintrusione		si	
Abbattimento fumi		no	
Ventilazione		no	
Antincendio		no	
Uscite/scala di sicurezza		no	
Depurazione		no	
Domotica		no	
altro		nc	

Tabella 6	qualità	presenza	
UNITA' IMMOBILIARE			
Livello manutentivo dell'unità immobiliare:	usurato		
Pavimenti	normale		
Rivestimenti soffitti e pareti			
Infissi interni	normale	originario	
Infissi esterni	normale	originario	
Impianto elettrico	normale	originario	
Impianto idrico-sanitario	normale	originario	
Impianto di riscaldamento	normale	originario	
Impianto di condizionamento	normale		
Servizi igienico-sanitari	normale		
Impianto allarme/antintrusione	normale		
altro	nc		

La dimensione della consistenza dell'immobile censito riguarda in genere le misure metriche di superficie e di volume. Le superfici dell'immobile, nella tabella seguente, sono sintetizzate in superfici principali e secondarie, superfici annesse e collegate, superfici coperte e scoperte, superfici interne e esterne. Per la misura della superficie reale si può prefigurare un insieme di criteri uniformi¹, normalmente validi e condivisi dagli operatori del mercato, dai tecnici e dai contraenti. Dal rilievo dello stato di fatto delle superfici lorde ai sensi del D.P.R. n°138² del 23/03/1998, fissato con i relativi metodi, se ne dispone la seguente descrizione in forma tabellare:

¹ Fonte: Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari [Italian Property Valuation Standard].

² Criteri Generali.



SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

UNITA' IMMOBILIARE [REDACTED]

Tipologia	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ²	Superficie utile in m ²	Superficie netta in m ²	piano	
Unità	A	Superfici principali (camere, cucina, ingressi, corridoi, disimpegni, bagni, wc, ripostigli)					
	A1	INGRESSO			23,00	T	
	A2	SALONE			37,40	T	
	A3	STUDIO			10,00	T	
	A4	LETTO 1			22,70	T	
	A5	CORRIDOIO			6,30	T	
	A6	CUCINA			23,00	T	
	A7	DEPOSITO			8,90	T	
	A8	LAVANDERIA			2,50	T	
	A9	WC 1			2,70	T	
	A10	WC 2			6,00	T	
	A11	DISIMPEGNO			3,80	T	
	A12	LETTO 2			16,60	1	
	A13	LETTO 3			20,00	1	
	A14	WC 3			4,40	1	
A15	DEPOSITO			8,50	1		



A16	DISIMPEGNO		5,00	1
A17	WC 4		3,70	1
SUPERFICIE INTERNA LORDA [m ²]		245,80	204,50	
B	Superfici accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. balconi, terrazzi, cantine, locali o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)			
B1	SCALA INTERNA	5,90		T-1
B2	BALCONI	26,00	7,80	T
B3	BALCONI	29,00	8,70	T
B4	SCALA INTERNA	3,50	0,00	T-S
B5	PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE	177,60	88,80	S
B6		0,00		
B7		0,00		
SOMMA SUPERFICI ACCESSORIE		114,70	105,30	
C	PERTINENZE ESCLUSIVE			
C1	SUPERFICIE SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO	140,60	14,06	T
C2				
SOMMA PERTINENZE ACCESSORIE		0,00	0,00	
SOMMA SUPERFICI LORDE [m ²]		374,56		
TOTALE SUPERFICI NETTE [m ²]			218,56	

Circa i dati di microzona si è fatto riferimento alla riconduzione O.M.I.³ secondo la segmentazione del mercato immobiliare locale quale risulta articolato il territorio comunale di Avellino determinati per caratteristiche estrinseche maggiormente influenti sui rapporti economici e rientranti nei limitati ambiti sul piano della redditività e dei valori di mercato nonché dalle valutazioni già effettuate da altri soggetti reperiti da fonti divulgate.

Ad essi vanno associati i regimi locativi⁴ di cui strettamente legati e disciplinati per legge.

³Osservatorio del Mercato Immobiliare D.Lgs. n°300 art. 64 c. 3 del 30/07/1999.

⁴Legge n°431 del 09/12/1998 e s.m.i. e D.Lgs. n°23 del 14/03/2011.



Stato di possesso.

In data 05/02/2024⁵ è stato effettuato il sopralluogo. È risultato, in tale data, che i debitori utilizzano l'immobile come abitazione principale e domicilio principale insieme ai familiari come si può anche constatare dal relativo contenuto dell'allegato fotografico.

Vincoli ed oneri giuridici

Si fa riferimento all'atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale Ordinario di Avellino e notificato dal mandatario del Creditore procedente per le somme provvisorie accumulate oltre altri oneri in maturazione. In aggiunta, come già menzionato, risultano successivamente iscritti altri creditori.

Regolarità edilizia e urbanistica

La particella in cui ricade il fabbricato condominiale risulta classificata dal Piano Urbanistico Comunale [PUC] adottato con delibera del C.C. n°18 sub. 13 del 23/10/2006, approvato con DPGP n°1 del 15/01/2008 e pubblicato sul B.U.R. Campania n°4 del 28/01/2008 di seguito nel dettaglio:

Tavola 2 – Azzonamento e destinazione d'uso:

██████████: Zona B di impianto recente – Modalità di intervento: Destinazione d'uso: "Residenza" [art. 2 NTA].

Tavola 3 – Modalità d'intervento: zone consolidate residenziali o aree di rinnovo urbano [artt. 14 e 15 NTA].

Regolarità catastale.

Sussiste pressoché corrispondenza sia per la ██████████ [cat. A/2] che per la ██████████ ██████████ anche se la planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta intestata a nome della precedente proprietaria e, a seguito del sopralluogo, si è constatato che il piano seminterrato di tale unità possiede un'altezza d'interpiano minore o diminuita rispetto a quanto dichiarato. Al piano rialzato, in planimetria catastale, non risulta la camera da letto padronale, né il bagno, né la divisione esistente tra la cucina e lo studio.

Indicazione dei criteri di stima.

L'immobile pignorato nel suo complesso e per la sua collocazione urbanistica risulta carente di evidenti peculiarità storiche in quanto ricadente in un parco residenziale di costruzione non proprio recente e con una vetustà di carattere relativa edificato con "licenza edilizia" autorizzata n°1039 in data 10/04/1967 dal Comune di Avellino e successiva sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 prot. n°27598/86 in capo alla precedente proprietaria. L'armonia edilizia si può riscontrare nell'osservazione di edifici ricadenti nell'ambito del medesimo parco residenziale compreso quelle condizioni a prima vista estetiche e di carattere architettonico. Si è manifestato quindi semplificato il modello analitico di stima usato in quanto tutte le griglie di analisi sono apparse conformate a quelle di apprezzamenti normalizzati anche in ragione del fatto che il mercato immobiliare italiano, dopo un lungo periodo di frenetica espansione, sta facendo registrare una lunga fase di riflessione anche alla luce della situazione economica generale⁶. Una proiezione rivolta al futuro, con una stima ancorché riferita all'attualità, non può prescindere dalle variazioni secondo gli analisti del settore

⁵Certification Services – ISO 17024, Best Practice 2008.

⁶ Fonte: Tecnoborsa, Banca d'Italia - Eurosystema.



in quanto non lascia intravedere margini di ripresa nel breve periodo, semmai una tendenza alla flessione anche in considerazione della potenziale offerta del prossimo avvenire.

Andamento quotazioni residenziali	-3,01% annuo	1032 €/m ²
Andamento annuo vendite residenziali	-13,46%	409 unità
Dinamicità mercato	medio bassa	
Edifici	4913	78,32% ad uso residenziale
Abitazioni	22927	67,41% di proprietà

Di conseguenza si manifesta un mercato immobiliare senza picchi di extra-quotazione dei beni nel raggio di 1000 m dall'edificio in cui insiste il bene immobiliare esecutato. Lo scopo finale è, come richiesto, quello di individuare il più probabile valore di mercato ma per tale fine innanzitutto è risultato necessario disciplinare un percorso valutativo atto ad assicurare il maggior grado di corrispondenza del valore finale del bene immobile. Per tale obiettivo si è ritenuto opportuno un orientamento effettuando una considerazione riguardante il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene quale è quello immobiliare individuato sul piano locale. Ciò posto in premessa, la base di partenza mostra un'illustrazione analitica degli immobili da stimare ma trattati in sintesi per categoria catastale, ubicazione, epoca di costruzione, modalità di costruzione, qualità della costruzione, stato manutentivo, grado di quotazione in un periodo temporale medio-breve, ravvicinato e offerto sul medesimo o contiguo mercato immobiliare in ragione della praticità e rispetto a una valutazione fortemente caratterizzata dal contesto dottrinale introdotto dalla L. n°392 del 27/07/1978 ovvero in regime facoltativo dal D.lgs. n°23 del 14/03/2011. In merito si è immaginato di osservare un campione espressivo di dati in modo da formare una serie di fattori tra loro riferibili per analogia e reciprocità. Da qui il criterio di stima per punti di merito. Ad essi poi si è operata un correzione mediante dei coefficienti ponderativi [all. n°2] proposti in forma di tabelle in modo da analizzare e tenere conto di eventuali disuguaglianze analitiche esistenti fra il bene oggetto di stima per effetto di una generale neutralità tra i dati mercantili indigeni offerti rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di volta in volta riscontrate fino a giungere ad una quantità di dati ristretta [all. n°3] dai quali partire per giungere al valore finale di stima. Inoltre si è ritenuto considerare un rilevamento attraverso dati autonomi per mezzo del tabellario pubblico nazionale OMI secondo il rituale aggiornamento semestrale e un prezario generalizzato di dati offerto e divulgato delle agenzie immobiliari riunite per costituire poi, di essi, una media dei prezzi di mercato di cui sotto rappresentata al fine di ottenere una distribuzione omogenea del campione degli stessi. Il ragionamento è così rappresentato:

mercato unità immobiliari

	stato conservativo	normale	valori di mercato OMI		valori di locazione mercato OMI	
			min €/m ²	max €/m ²	min €/m ² xmese	max €/m ² xmese
abitazioni civili 1/23	normale		1.200,00	1.500,00	3,20	4,10
abitazioni civili 1/23	ottimo		1.500,00	1.750,00	3,90	4,80
abitazioni civili 2/23	normale		1.200,00	1.450,00	3,30	4,20
abitazioni civili 2/23	ottimo		1.450,00	1.700,00	4,00	4,90



abitazione periodo	vendita €/m ²	locazione €/m ² xmese
gen-23	1.292,00	6,43
feb-23	1.295,00	6,50
mar-23	1.303,00	6,40
apr-23	1.282,00	6,49
mag-23	1.268,00	6,54
giu-23	1.278,00	6,55
lug-23	1.279,00	6,70
ago-23	1.297,00	6,93
set-23	1.303,00	6,91
ott-23	1.280,00	7,08
nov-23	1.266,00	7,04
dic-23	1.308,00	7,03
gen-24	1.344,00	7,26
feb-24	1.340,00	6,85
mar-24	1.386,00	6,82
apr-24	1.367,00	6,89
mag-24	1.343,00	6,65
giu-24	1.351,00	6,74

Per l'unità immobiliare esecutata, di conseguenza, sono stati presi i valori ottenuti da OMI e da Immobiliare.it e si è costruita la media innestandoli e ottenendo il seguente valore definitivo:

valore di mercato unità immobiliare

	vendita €/m ²	locazione €/m ² xmese
media	1.358,92	5,93

Atteso che le caratteristiche dimensionali e di posizione mercantile relative alla zona identificate nei precedenti paragrafi posseggono un valore non residuale generato dalla rispettiva destinazione d'uso tutto ciò viene fornito come tale è risultato vista anche la presenza in zona di immobili commerciabili. Il rapporto domanda/offerta, in altre parole, non si collega in automatico al numero di transazioni effettive realizzate presso i luoghi. Pertanto lo stato di fatto in termini di stato manutentivo risulta fortemente incidente sul valore finale. La vendita non è collegata alla relativa probabilità o al relativo valore finale ma a un'offerta congrua. Per questa ragione e per le residue caratteristiche estrinseche del mosaico territoriale esterno al parco residenziale collegato agli assi viari cardinali.

In definitiva:

RIPORTO DELLA SUPERFICIE LORDA UNITA' IMMOBILIARE [m²]	374,56
--	---------------

operazioni di correzione sul riporto totale della superficie con spazi accessori e non

cantina/sottotetto cantina collegata con u.i. posti auto scoperti/area suborizzontale di pertinenza posti auto coperti balconi aree pertinenziali praticabili
--



terrazze	
verande	
supplemento per parziale panoramicità di affaccio	
cortile o corte	
	subtotale 0,24
TOTALE CORREZIONE SUPERFICIE PROPRIETA' [m²]	
	464,45
CORREZIONI PUNTUALI	
correzione in relazione alla zona	
centralità e vicinanza	0,90
funzioni tipiche della zona	1,53
estetività del luogo	1,00
coefficiente generale relativo alla zona [α]	
	1,38
correzione in relazione all'edificio	
impiantistica	1,12
caratteristiche estetiche	1,00
caratteristiche sociali	1,00
conservazione	0,43
coefficiente generale di correzione relativo all'edificio [β]	
	0,48
coefficiente complessivo di correzione relativo all'edificio $\gamma = \alpha * \beta$	
	0,66
correzione in relazione agli alloggi	
aspetti funzionali	1,16
varianti estetiche	0,86
varianti dimensionali	1,00
varianti di conservazione	1,00
varianti di posizione	1,00
coefficiente generale relativo all'edificio [δ₁]	
	1,00
V_m = Valore di mercato ricavato dall'interpolazione dei valori ottenuti [€/m ²]	1.358,92 €
V_u = valore unitario del piano $V_u = \gamma * \delta_1 * V_m$	897,10 €
Valore stimato unità imm. - in assenza di correzioni ponderative	508.998,23 €
	416.658,10 €
Valore unità immobiliare - stimato in presenza di correzioni ponderative	
presenza/assenza depositi-locali di raccolta	
aspetti funzionali	1,41
varianti estetiche	0,70
varianti di posizione	0,65
varianti dimensionali	1,00
varianti di conservazione	1,00
coefficiente generale relativo al locale deposito [δ₂]	
	0,95
Valore stimato deposito in presenza di correzioni ponderative	395.825,20 €
presenza/assenza negozi/attività commerciali nel circondario	
circondario di utenza potenziale	1,00
taglio tipologico	1,00
contesto funzionale	2,25
funzionalità generali	1,00
caratteristiche estetico-pratiche	1,00
caratteristiche di posizione	0,72
coefficiente generale relativo ai negozi [δ₃]	
	1,16
V_u =valore unitario del piano	897,10 €
V_m = Valore ricavato dall'interpolazione del Mercato Immobiliare [€/m ²]	1.358,92 €
$V_u = \delta_3 * V_m$	1579,18
VALORE STIMATO AL NETTO DELLE SPESE ACCESSORIE	
	459.157,23 €



Indice – Immobile [B] via [REDACTED]
[REDACTED]

Esame degli atti forniti

Acquisizione titoli di proprietà

Ulteriori creditori iscritti

Documentazione fornita da parte del soggetto esecutato

Documentazione acquisita presso gli uffici competenti

Operazioni peritali

Risposta ai quesiti

Stato dei luoghi e descrizione analitica dei cespiti

Condizioni generali di combinazione, composizione strutturale - architettonica – funzionale

Unità immobiliari

Pertinenze

Accessibilità urbana

Descrizione in forma tabellare del cespite

Stato di possesso

Vincoli ed oneri giuridici

Regolarità edilizia e urbanistica

Regolarità catastale

Indicazione dei criteri di stima

Tabella valore finale compendio

Formazione dei lotti per la vendita e determinazione delle quote

Identificazione lotti

Altre informazioni per l'acquirente

Giudizio conclusivo di valutazione

Allegati [B]

n°1 coefficienti ponderativi di stima

n°2 coefficienti riassuntivi di stima

n°3 stato di fatto dei luoghi e grafici

n°4 repertorio fotografico

n°5 dati Agenzia delle Entrate. Ufficio del Territorio Provinciale

n°6 comunicazioni alle parti e altri documenti peritali

n°7 verbali di visita

n°8 documenti peritali



Esame degli atti forniti.

Sono stati preliminarmente esaminati i documenti di causa e la relativa completezza. Il Creditore precedente ha fornito la certificazione notarile.

Acquisizione titoli di proprietà.

Atto di proprietà in favore di [REDACTED] per la quota pari a 500/1000 [debitore] derivante da denuncia di successione trascritta n°60 vol. 432 presso l'Agenda del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di formalità al n°9621 in data 17/11/1981.

Atto di donazione accettata a rogito notaio Baldari del 15/11/2006 rep. 37163 trascritto presso l'Agenda del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n°17320 di formalità in data 25/11/2006 in favore di:

- a) [REDACTED] con quota di proprietà pari a 250/1000 non debitrice;
- b) [REDACTED] con quota di proprietà pari a 250/1000 non debitrice.

Ulteriori creditori iscritti.

Risulta iscritto a procedura in corso altro creditore.

Documentazione fornita da parte del soggetto esecutato.

Il debitore non ha onorato con la fornitura effettuata a mezzo richiesta scritta alla CTU, di documenti o schede tecniche relative alle unità immobiliari.

Documentazione acquisita presso gli uffici competenti.

Ufficio Anagrafe e Stato Civile Comune di Avellino e Comune di Montefredane:

- richiesta in data 18/09/2023 prot. 0073566/2023;
- richiesta in data 14/09/2023 prot. 4462/2023
- richiesta in data 09/11/2023 prot. 0088719/2023.

Ufficio Tecnico, Comune di Avellino:

- risposta alla richiesta prot. n°75087/2023 richiesta in data 25/09/2023 a mezzo pec dei documenti tecnici depositati presso il Comune;
- risposta prot. n°78340/2023 alla richiesta in data 25/09/2023 a mezzo pec del Certificato di destinazione urbanistica.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino, a seguito della richiesta della scrivente CTU, ha fornito con molto ritardo e limitatamente i documenti di seguito riportati in sintesi.



Prospetto di sintesi:

CRONOLOGIA	OGGETTO	INTESTATARIO	DESTINATARIO
19/04/1962	Autorizzazione abitabilità	Comune di Avellino	[REDACTED]
05/10/2023 Prot.n°75087/2023	Risposta alla richiesta documenti	Comune di Avellino	CTU
Prot. n°78340 del 06/10/2023	Certificato di destinazione urbanistica	Comune di Avellino	CTU

Operazioni peritali.

La scrivente ha convocato i comproprietari non debitori, i debitori e i locatari a mezzo raccomandate a/r del 22/01/2024 o pec per il primo sopralluogo. La raccomandata n°13460914173-4 inviata al rappresentante legale della società locataria è stata respinta al mittente.

Alla data prefissata del 05/02/2024 si è dato inizio alle prime parziali operazioni peritali in quanto presso l'immobile di [REDACTED] il debitore ha affermato in presenza anche del Custode giudiziario di non avere le chiavi. In tale sede, di comune accordo con il Custode giudiziario, si è fissata la data del secondo sopralluogo per il 16/02/2024 alle ore 16:00. Si è constatata l'assenza fisica dei locatari dell'immobile e dell'amministratore condominiale sebbene convocati a mezzo pec più volte sia per richiesta documenti che per presenza fisica.

Si giunti al terzo sopralluogo del 03/06/2024. In presenza del debitore e di una segretaria della società locataria si è provveduto a espletare il sopralluogo, sebbene parzialmente causa la mancata presenza delle chiavi della cantina e del sottotetto da parte del debitore e delle segretarie.

Risposta ai quesiti.

Stato dei luoghi e descrizione del cespite.

Trattasi di una unità immobiliare costruita in data antecedente al 1 settembre 1967 con ingresso al piano primo. L'unità immobiliare risulta inserita, a sua volta, in un condominio nella città di Avellino. Nel complesso l'unità immobiliare completamente abitabile si sviluppa su un solo livello con singolo ingresso disposto sul ballatoio della scala condominiale, con il supplemento di un sottotetto all'ultimo piano dell'edificio e una cantina di servizio dell'unità immobiliare.





Condizioni generali di combinazione, composizione strutturale-architettonica-funzionale. Unità immobiliare

L'unità immobiliare si presenta in pianta con una forma geometrica non regolare ma di ampie dimensioni.

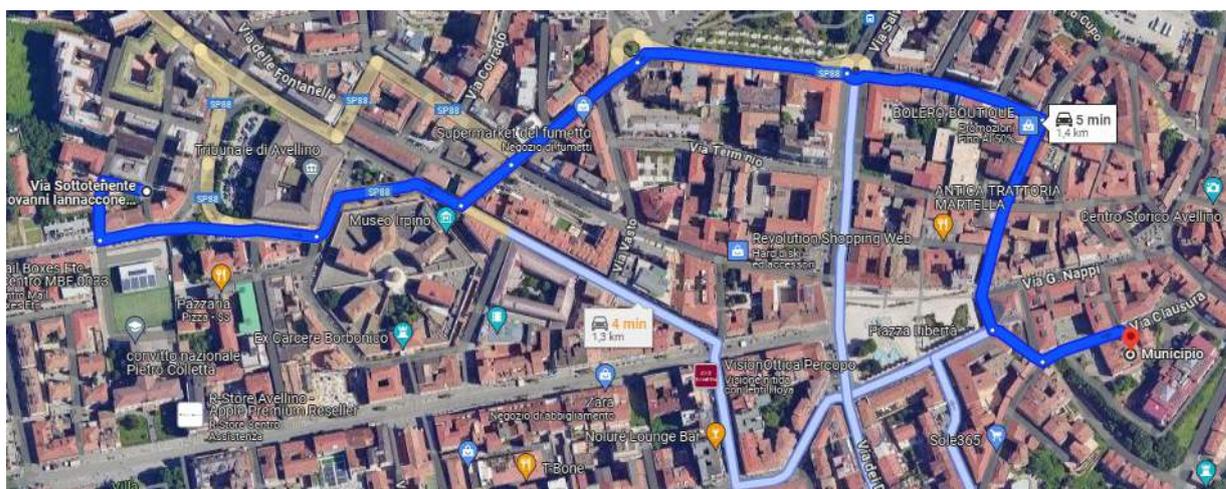
Allo stato dei fatti l'unità immobiliare non è utilizzata come residenza bensì come ufficio e studio. È presente all'interno un bagno, tre camere adibite a studio, due depositi, un ripostiglio e un salone conferenze/riunioni. Il debitore ha dichiarato di aver effettuato una ristrutturazione negli anni precedenti ma non ha fornito documenti tecnici. Tutti gli ambienti, rispettivamente e in funzione dell'uso identificato, per le funzioni a cui sono destinati sono dotati delle reti di distribuzione quali: acqua; gas; tv; corrente elettrica.

Pertinenze

Sono presenti superfici accessorie non direttamente accessibili dall'unità immobiliare con ingresso autonomo.

Accessibilità urbana.

Dal Municipio di Avellino, preso come riferimento, per raggiungere l'unità pignorata si devono percorrere brevi strade intermedie per pervenire all'immobile attraversando il tessuto urbano, per circa 1-1,5 km come mostrato dalla seguente immagine.



Lungo il percorso esterno sono presenti diverse unità abitative in condominio, svariati locali commerciali all'ingrosso e al dettaglio, scuole e altro.

Descrizione tabellare del cespite

Immobile XXXXXXXXXX

Di seguito si presentano delle tabelle che sinteticamente descrivono l'immobile identificato.

Tabella 1				tecnologia	presenza	
LIVELLO	GENERALE	MANUTENTIVO	DEL			
FABBRICATO						
Stato di finitura dei seguenti elementi						
facciata				intonaco		
infissi				legno		
impianto elettrico					si	
rivestimento intonaci: parti comuni [*]						
pavimenti: atrio, scale, parti comuni [*]					si	
impianto riscaldamento					si	
ascensore/i					no	
impianto videocitofonico					no	
Impianto fognario					si	
Impianto idraulico					si	
Pavimentazione parti comuni esterne			pavimentazione in graniglia di marmo		si	
TRANSITABILI				a piedi	si	
NON TRANSITABILI						

[*] se trattasi di villa o villino, o comunque di unica unità immobiliare urbana le parti comuni coincidono con quelle dell'unità stessa.

Tabella 2				tecnologia	presenza	
STATI DI FINITURE DEL FABBRICATO						
Pavimentazione parti comuni:						
PREGIO				[marmi-pietre naturali – graniti e similari]		
NORMALE				[marmette – maiolicati – moquette similari]		
ECONOMICA				[marmette e maiolicati di tipo economico e similari]	si	
Rivestimenti facciate:						
PREGIO				[piastrelle di clinker, cotto, cortina, pietra naturale, e similari]		
NORMALE				[tinteggiatura al quarzo, mista e similari]		
ECONOMICI				[intonaco, tinteggiatura e similari]	si	
Rivestimenti interni [atrio e corpo scala]:						
PREGIO				[marmo, legno, smalto e similari]		
NORMALE				[idropittura, resino-plastica e similari]		
ECONOMICHE				[pitture e similari]	si	

[*] Nota:

- IV. di Pregio: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera;
- V. Normali: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera;



VI. Economiche: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera.

Impiantistica di rete del fabbricato	tecnologia	presenza	
Tabella 3			
DOTAZIONE DI IMPIANTI			
Idrico	si	Rete	
Elettrico	si	220V	
Gas	si	metano	
Telefonico	si		
Fognario	si		
Riscaldamento	si	autonomo	
Condizionamento			
Allarme/antintrusione			
Illuminazione di emergenza			
Fonti energetiche alternative	no		
Montacarichi aggiunto/ascensore	no		
Citofonico/videocitofonico	si	citofono	
Antenna collettiva/singola	nc		
Altro	nc	nc	

Tabella 4	tecnologia	presenza	
FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
Pavimentazione parti comuni:			
DI PREGIO	[marmo, parquet e similari]		
NORMALE	[marmette, maiolicati, moquette e similari]		
ECONOMICA	[marmette e maiolicati di tipo economico e similari]	si	
Rivestimenti servizi [bagni e cucina]:			
DI PREGIO	[piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi e similari]		
NORMALI	[piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature e similari]		
ECONOMICI	[piastrelle di materiale di 2 ^a scelta, intonaci, tinteggiatura scomposta e similari]	si	
Rivestimenti:			
DI PREGIO	[parati di pregio, legno e similari]		
NORMALI	[parati ordinari, pitture, idropitture e similari]		
ECONOMICI	[pitture di tipo economico e similari]	si	
Serramenti ed infissi:			
DI PREGIO	[falegnameria, boiserie, listellerie, riquadri, finestre e persiane artigianali, acciaio/alluminio, porte tagliafuoco alberghi/residence]		
NORMALI	[finestre e serramenti in pvc e alluminio/legno]		
ECONOMICI	[finestre e serramenti in materiale di qualità economica]	legno	
Porta/ingresso	[blindatura]	no	
Finestre/balconi	[blindatura]	no	



Tabella 5	tecnologia	presenza	
UNITA' IMMOBILIARE			
Dotazione rilevata d'impianti unità immobiliare			
Pavimenti	ceramica effetto cotto	si	
Rivestimenti soffitti e pareti			
Infissi interni	legno	si	
Infissi esterni	legno	si	
Impianto elettrico	rete	si	
Impianto idrico-sanitario	rete	si	
Impianto di riscaldamento	autonomo	si	
Impianto di condizionamento			
Servizi igienico-sanitari		si	
Allarme/antintrusione			
Abbattimento fumi		no	
Ventilazione		no	
Antincendio		no	
Uscite/scala di sicurezza		no	
Depurazione		no	
Domotica		no	
altro		nc	

Tabella 6	qualità	presenza	
UNITA' IMMOBILIARE			
Livello manutentivo dell'unità immobiliare:	normale		
Pavimenti	normale		
Rivestimenti soffitti e pareti			
Infissi interni	normale		
Infissi esterni	vetusti	originario	
Impianto elettrico	normale		
Impianto idrico-sanitario	normale	originario	
Impianto di riscaldamento	normale	originario	
Impianto di condizionamento			
Servizi igienico-sanitari	normale		
Impianto allarme/antintrusione			
altro	nc		

La dimensione della consistenza dell'immobile censito riguarda in genere le misure metriche di superficie e di volume. Le superfici dell'immobile, nella tabella seguente, sono sintetizzate in superfici principali e secondarie, superfici annesse e collegate, superfici coperte e scoperte, superfici interne e esterne. Per la misura della superficie reale si può prefigurare un insieme di criteri uniformi⁸, normalmente validi e condivisi dagli operatori del mercato, dai tecnici e dai

⁸ Fonte: Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari [Italian Property Valuation Standard].



contraenti. Dal rilievo dello stato di fatto delle superfici lorde ai sensi del D.P.R. n°138⁹ del 23/03/1998, fissato con i relativi metodi, se ne dispone la seguente descrizione in forma tabellare:

SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

UNITA' IMMOBILIARE [REDACTED]

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ²	Superficie utile in m ²	Superficie interna netta in m ²	piano
Unità	A	Superfici principali (camere, cucina, ingressi, corridoi, disimpegni, bagni, wc, ripostigli)				
	A1	INGRESSO			7,70	1
	A2	WC			4,80	1
	A3	VANO 1			11,50	1
	A4	VANO 2			17,80	1
	A5	VANO 3			16,90	1
	A6	VANO 4			40,00	1
	A7	VANO 5			13,80	1
	A8	DEP			1,80	1
	A9	DISIMPEGNO			2,20	1
	A10	DEP			1,30	1
	A11	CORRIDOIO			4,30	1
	A12				0,00	
	A13				0,00	

⁹ Criteri Generali.



A14				0,00	
A15				0,00	
A16				0,00	
A17				0,00	
	SUPERFICIE INTERNA LORDA [m²] [A]	140,20		122,10	
B	Superfici accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. balconi, terrazzi, cantine, locali o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)				
B1	BALCONE	4,20	1,26		1
B2	BALCONE	6,20	1,86		1
B3	BALCONE	3,40	1,02		1
B4		0,00	0,00		
B5		0,00	0,00		
B6		0,00			
B5		0,00			
	SOMMA SUPERFICI ACCESSORIE	13,80	4,14		
C	Superfici accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)				
C1	SUPERFICIE SCOPERTA AD USO ESCLUSIVO	0,00	0,00		
C2	PERTINENZA ACCESSORIA 1 [SOTTOTETTO]	17,10	4,28		
C3	PERTINENZA ACCESSORIA 2 [CANTINA]	14,80	3,70		
	SOMMA SUPERFICI LORDE [m²]	152,32			
	TOTALE SUPERFICI UTILI [m²]			130,08	

Circa i dati di microzona si è fatto riferimento alla riconduzione O.M.I.¹⁰ secondo la segmentazione del mercato immobiliare locale quale risulta articolato il territorio comunale di Avellino determinati per caratteristiche estrinseche maggiormente influenti sui rapporti economici e rientranti nei limitati ambiti sul piano della redditività e dei valori di mercato nonché dalle valutazioni già effettuate da altri soggetti reperiti da fonti divulgate.

¹⁰Osservatorio del Mercato Immobiliare D.Lgs. n°300 art. 64 c. 3 del 30/07/1999.



Ad essi vanno associati i regimi locativi¹¹ di cui strettamente legati e disciplinati per legge.

Stato di possesso.

In data 03/06/2024¹² è stato effettuato il terzo sopralluogo tecnico. È risultato, in tale data, che il debitore non utilizza l'immobile in quanto locato a una società come da contratto stipulato in data 18/11/2022 da parte di una sola comproprietaria non debitrice.

Vincoli ed oneri giuridici

Si fa riferimento all'atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale Ordinario di Avellino e notificato dal mandatario del Creditore procedente per le somme provvisorie accumulate oltre altri oneri in maturazione. In aggiunta, come già menzionato, risultano successivamente iscritti altri creditori.

Regolarità edilizia e urbanistica

L'unità immobiliare ricade in un fabbricato condominiale e risulta classificata dal Piano Urbanistico Comunale [PUC] adottato con delibera del C.C. n°18 sub. 13 del 23/10/2006, approvato con DPGP n°1 del 15/01/2008 e pubblicato sul B.U.R. Campania n°4 del 28/01/2008 di seguito nel dettaglio:

Tavola 2 – Azzonamento e destinazione d'uso:

██████████: Zona B di impianto recente – Zone Consolidate residenziali. Indice di Completamento $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$ o Aree di rinnovo urbano [art. 14 e 15 NTA]. Come dichiarato dal Segretario Comunale p.t. in data 05/10/2023 prot. n°75087, l'immobile possiede un certificato di abitabilità con n°7/62 e licenza edilizia n°396 del 13/10/1959 ma che non è stato possibile reperire dagli uffici.

Regolarità catastale.

Sussiste quasi corrispondenza per la ██████████ [cat. A/3] in quanto rispetto alla planimetria catastale risalente al 1961 vi sono delle variazioni non rilevanti.

Indicazione dei criteri di stima.

L'immobile pignorato nel suo complesso e per la sua collocazione urbanistica risulta carente di evidenti peculiarità storiche in quanto ricadente in un condominio residenziale di costruzione non proprio recente e con una vetustà risalente intorno agli anni sessanta.

L'armonia edilizia si può riscontrare nell'osservazione di edifici ricadenti nell'ambito del medesimo comparto catastale di edificazione. Le caratteristiche estetiche e l'armonia architettonica non sono apprezzabili. Si è manifestato quindi semplificato il modello analitico di stima usato in quanto tutte le griglie di analisi sono apparse conformate a quelle di apprezzamenti normalizzati anche in ragione del fatto che il mercato immobiliare italiano, dopo un lungo periodo di frenetica espansione, sta facendo registrare una lunga fase di riflessione anche alla luce della situazione economica generale¹³. Una proiezione rivolta al futuro, con una stima ancorché riferita all'attualità, non può prescindere dalle variazioni secondo gli analisti del settore in quanto non lascia intravedere margini

¹¹ Legge n°431 del 09/12/1998 e s.m.i. e D.Lgs. n°23 del 14/03/2011.

¹² Certification Services – ISO 17024, Best Practice 2008.

¹³ Fonte: Tecnoborsa, Banca d'Italia - Eurosystema.



di ripresa nel breve periodo, semmai una tendenza alla flessione anche in considerazione della potenziale offerta del prossimo avvenire.

Andamento quotazioni residenziali	-3,01% annuo	1032 €/m ²
Andamento annuo vendite residenziali	-13,46%	409 unità
Dinamicità mercato	medio bassa	
Edifici	4913	78,32% ad uso residenziale
Abitazioni	22927	67,41% di proprietà

Di conseguenza si manifesta un mercato immobiliare senza picchi di extra-quotazione dei beni nel raggio di 1000 m dall'edificio in cui insiste l'immobile esecutato. Lo scopo finale è, come richiesto, quello di individuare il più probabile valore di mercato ma per tale fine innanzitutto è risultato necessario disciplinare un percorso valutativo atto ad assicurare il maggior grado di corrispondenza del valore finale del bene immobile. Per tale obiettivo si è ritenuto opportuno un orientamento effettuando una considerazione riguardante il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene individuato sul piano locale. Ciò posto in premessa, la base di partenza mostra un'illustrazione analitica degli immobili da stimare ma trattati in sintesi per categoria catastale, ubicazione, epoca di costruzione, modalità di costruzione, qualità della costruzione, stato manutentivo, grado di quotazione in un periodo temporale medio-breve, ravvicinato e offerto sul medesimo o contiguo mercato immobiliare in ragione della praticità e rispetto a una valutazione fortemente caratterizzata dal contesto dottrinale introdotto dalla L. n°392 del 27/07/1978 ovvero in regime facoltativo dal D.lgs. n°23 del 14/03/2011. In merito si è immaginato di osservare un campione espressivo di dati in modo da formare una serie di fattori tra loro riferibili per analogia e reciprocità. Da qui il criterio di stima per punti di merito. Ad essi poi si è operata un correzione mediante dei coefficienti ponderativi [all. n°2] proposti in forma di tabelle in modo da analizzare e tenere conto di eventuali differenze analitiche esistenti fra il bene oggetto di stima e quelli oggetto della similitudine per effetto di una generale neutralità tra i dati mercantili indigeni offerti rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di volta in volta riscontrate fino a giungere ad una quantità di dati ristretta [all. n°3] dai quali partire per giungere al valore finale di stima. Inoltre si è ritenuto considerare un rilevamento attraverso dati autonomi per mezzo del tabellario pubblico nazionale OMI secondo il rituale aggiornamento semestrale e un prezzario generalizzato di dati offerto e divulgato delle agenzie immobiliari riunite per costituire poi, di essi, una media dei prezzi di mercato di cui sotto rappresentata al fine di ottenere una distribuzione omogenea del campione degli stessi. Il ragionamento è così rappresentato:

mercato unità immobiliari

	stato conservativo		valori di mercato OMI		valori di locazione mercato OMI	
			min €/m ²	max €/m ²	min €/m ² xmese	max €/m ² xmese
abitazioni civili	1/23	normale	1.150,00	1.450,00	3,50	4,50
abitazioni civili	1/23	ottimo	1.500,00	1.750,00	4,30	5,40
abitazioni civili	2/23	normale	1.100,00	1.400,00	3,60	4,60
abitazioni civili	2/23	ottimo	1.450,00	1.700,00	4,40	5,50



abitazione		
periodo	vendita €/m ²	locazione €/m ² xmese
gen-23	1.452,00	6,86
feb-23	1.454,00	6,79
mar-23	1.482,00	6,76
apr-23	1.520,00	6,61
mag-23	1.529,00	6,63
giu-23	1.530,00	6,54
lug-23	1.508,00	6,74
ago-23	1.526,00	6,83
set-23	1.541,00	7,17
ott-23	1.553,00	7,25
nov-23	1.565,00	7,22
dic-23	1.554,00	7,40
gen-24	1.462,00	7,46
feb-24	1.513,00	7,44
mar-24	1.468,00	7,41
apr-24	1.476,00	7,48
mag-24	1.528,00	7,76
giu-24	1.561,00	7,94

Per l'unità immobiliare esecutata, di conseguenza, sono stati presi i valori ottenuti da OMI e da Immobiliare.it e si è costruita la media innestandoli e ottenendo il seguente valore definitivo:

valore di mercato unità immobiliare

	vendita €/m ²	locazione €/m ² xmese
media	1.489,31	6,31

Atteso che le caratteristiche dimensionali e di posizione mercantile relative alla zona identificate nei precedenti paragrafi posseggono un valore non residuale generato dalla rispettiva destinazione d'uso tutto ciò viene fornito come tale è risultato vista anche la presenza in zona di immobili commerciabili. Il rapporto domanda/offerta, in altre parole, non si collega in automatico al numero di transazioni effettive realizzate presso i luoghi. Pertanto lo stato di fatto in termini di stato manutentivo risulta fortemente incidente sul valore finale. La vendita non è collegata alla relativa probabilità o al relativo valore finale ma a un'offerta congrua. Per questa ragione e per le residue caratteristiche estrinseche del mosaico territoriale esterno al parco residenziale collegato agli assi viari cardinali.

In definitiva:



RIPORTO DELLA SUPERFICIE LORDA UNITA' IMMOBILIARE [m²]	152,32
operazioni di correzione sul riporto totale della superficie con spazi accessori e non	
cantina/sottotetto cantina collegata con u.i. posti auto scoperti/area suborizzontale di pertinenza posti auto coperti balconi aree pertinenziali praticabili terrazze verande supplemento per parziale panoramicità di affaccio cortile o corte	
subtotale	0,01
TOTALE CORREZIONE SUPERFICIE PROPRIETA' [m²]	153,84
CORREZIONI PUNTUALI	
correzione in relazione alla zona	
centralità e vicinanza	1,21
funzioni tipiche della zona	2,08
estetica del luogo	1,00
coefficiente generale relativo alla zona [α]	2,51
correzione in relazione all'edificio	
impiantistica	1,00
caratteristiche estetiche	1,00
caratteristiche sociali	0,52
conservazione	0,73
coefficiente generale di correzione relativo all'edificio [β]	0,38
coefficiente complessivo di correzione relativo all'edificio $\gamma = \alpha * \beta$	
0,95	
correzione in relazione agli alloggi	
aspetti funzionali	1,27
varianti estetiche	0,86
varianti dimensionali	0,90
varianti di conservazione	1,00
varianti di posizione	1,00
coefficiente generale relativo all'edificio [δ₁]	1,01
V_m = Valore di mercato ricavato dall'interpolazione dei valori ottenuti [€/m ²]	1.489,31 €
V_u = valore unitario del piano $V_u = \gamma * \delta_1 * V_m$	1.426,24 €
Valore stimato unità imm. - in assenza di correzioni ponderative	226.414,54 €
Valore unità immobiliare - stimato in presenza di correzioni ponderative	219.412,76 €
presenza/assenza depositi-locali di raccolta	
aspetti funzionali	1,00
varianti estetiche	1,00
varianti di posizione	0,68
varianti dimensionali	0,80
varianti di conservazione	1,00
coefficiente generale relativo al locale deposito [δ₂]	0,90
Valore stimato disposto in presenza di correzioni ponderative	197.471,48 €
presenza/assenza negozi/attività commerciali nel circondario	
circondario di utenza potenziale	1,00



Tabella riassuntiva

LOTTO DI VENDITA	QUOTA PROPRIETA'	NATURA	FG	PART	SUB	CATEG	PIANO	CONS	UBICAZIONE	VALORE DI STIMA
I [A]	1000/1000	███	█	█	█	█	█	11 vani Terreno Graffato alla particella 80	███ ███	444.165,20 €
II [B]	500/1000	███	█	█	█	█	█	8 vani	███ ███	130.789,89 €



Giudizio conclusivo di valutazione

Infine si fa presente che il prezzo di vendita, essendo una Esecuzione Immobiliare¹⁵, è stato fatto però doverosamente dipendere dal periodo di esposizione correlato a presupposti congetturati tra le parti contraenti o loro delegati, alle condizioni oggettive degli immobili sulla base dello stato di fatto e di diritto riscontrato e allo svolgimento di una verosimile trattativa futura seppur intendendo di una Esecuzione immobiliare. La presente consulenza è stata composta con le informazioni assunte e disponibili da parte della scrivente al giorno 03 giugno 2024.

La presente relazione di stima è stata redatta sulla base dei documenti richiesti e ricevuti in qualità di ausiliaria del Giudice delle Esecuzioni immobiliari fatti salvi eventuali altri mai presi in consegna causa altrui. Né il soggetto scrivente né altri soggetti di lei potenziali collaboratori si assumono responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata o non fornita. Si rende consapevole il soggetto acquirente/aggiudicatario, anche attraverso il suo mandatario che con la presente asserzione, il presente documento è attività presuntiva e estimativa del valore degli immobili. Alcuna responsabilità potrà essere opposta alla scrivente CTU in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal soggetto aggiudicatario sulla base del medesimo rapporto di stima. A compimento della presente relazione di consulenza la scrivente asserisce di aver risposto fedelmente e a sufficienza ai quesiti ad ella posti dall'ill.^{ma} sig.^{ra} Giudice delle Esecuzioni immobiliari e rimane comunque disponibile nei confronti della stessa per ogni eventuale chiarimento di merito. La scrivente CTU dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio possibile della conoscenza degli stessi;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- ha ispezionato personalmente la proprietà esecutata;
- nessun altro soggetto ha fornito successiva e susseguente assistenza professionale nella stesura della perizia.

L'esperto
Arch. T.M.T.A. Bellino

¹⁵ IVS 2007 IVS 2, nota 6.11.

