



**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5/2024 R.G.E.**

**Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXX**

**Debitore esecutato: XXXXXXXXXXXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO**

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**



L'Esperto  
(Geom. Nicolina Marena)



**INDICE**

1. Premessa .....	2
2. Attività espletata .....	2
3. Accertamenti effettuati.....	4
4. Individuazione dei beni pignorati .....	4
5. Identificazione catastale dei beni pignorati, confini e formazione dei lotti di vendita .....	7
6. Descrizione immobili .....	8
7. Destinazione urbanistica dei beni staggiti .....	17
8. Conformità urbanistica dei beni .....	18
9. Conformità catastale dei beni .....	22
10. Provenienza .....	22
11. Stato di possesso dei beni .....	23
12. Dotazioni condominiali, spese di gestione e spese insolute .....	23
13. Gravami .....	24
14. Criterio di stima e valutazione dei beni pignorati .....	24
15. Canone di locazione dagli immobili .....	30
16. Conclusioni .....	30
17. Allegati .....	



**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**1. Premessa**

La sottoscritta geom. Nicolina Marena, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2667 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 1358, con provvedimento del 4.03.2024 emesso dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino, dott.ssa Patrizia Grasso, e notificato alla scrivente in data 5.03.2024, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 5/2024 R.G.E., con l'incarico di provvedere alla stima del compendio immobiliare pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

La procedura è stata promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per essa la mandataria XXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXX, la quale, con atto di pignoramento immobiliare notificato il 7.12.2023 (ai sensi dell'art. 140 c.p.c.) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Avellino, Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23.01.2024 ai n.ri 1394/1211, ha sottoposto ad esecuzione forzata la piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili appartenenti al sig. XXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXXXXX, ubicati nel Comune di Montoro (AV), in via Paolo Trucillo (catastalmente via Nocelleto), individuati nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, alla sezione Montoro Superiore, foglio 7, particelle n.ri 1095 sub 2 e 1095 sub 5.

**2. Attività espletata**

In ottemperanza al mandato conferitole, la scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico ed esaminato accuratamente gli atti contenuti nel fascicolo telematico, ha eseguito gli accertamenti tecnici afferenti l'incarico ricevuto, mediante approfondimenti e sopralluoghi presso gli immobili pignorati, nonché indagini di mercato in zona, finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed economici per un'esaustiva analisi del giudizio di stima.

Di seguito si riepiloga l'attività espletata dalla sottoscritta:

- In data 3.04.2024, insieme al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXXX, ha effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili in oggetto. Tuttavia, l'accesso agli stessi non è stato possibile per l'assenza sui luoghi della parte debitrice. Analoga situazione si è verificata durante il sopralluogo eseguito in data 19.04.2024.
- In data 8.04.2024, ha depositato la scheda di verifica della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., previo riscontro della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.



- Le operazioni peritali sono proseguite in data 31.05.2024, alla presenza del Custode Giudiziario, del fabbro e dei Carabinieri della Stazione di Montoro, competenti per territorio, interpellati dal custode e intervenuti per procedere all'accesso forzoso degli immobili. Tuttavia, tale accesso non si è reso necessario a seguito dell'arrivo dei sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (rispettivamente cognata e fratello dell'esecutato), occupanti sine titolo dei beni oggetto di esecuzione, i quali hanno mostrato piena disponibilità e collaborazione all'espletamento delle attività peritali.

Ulteriore accesso è stato eseguito il 18.09.2024, alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXX.

Nel corso di tali sopralluoghi, la scrivente CTU ha esaminato i beni staggiti ed eseguito dettagliati rilievi metrici e fotografici, al fine di stabilirne l'esatta consistenza, individuarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e verificare la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i titoli abilitativi, le risultanze catastali e lo stato di fatto dei luoghi.

All'esito dei suddetti sopralluoghi, sono stati redatti appositi verbali: i primi tre stilati dal custode e sottoscritti dalla scrivente, e il quarto redatto dalla sottoscritta (cfr. alleg. 1).

- In data 23.09.2024, la scrivente ha chiesto all'Ill.mo G.E. una proroga motivata per il deposito dell'elaborato peritale.
- In data 27.09.2024, ha depositato la relazione per la determinazione dell'ammontare del canone di locazione degli immobili, in adempimento al provvedimento del G.E. del 24.07.2024.
- In data 31.07.2024, ha inoltrato al Comune di Montoro (AV) - Servizio Pianificazione Urbanistica, a mezzo PEC, istanza formale di accesso agli atti, al fine di reperire la documentazione tecnico-amministrativa presente presso l'Ufficio Tecnico (titoli abilitativi edilizi, elaborati grafici, pratiche edilizie, ecc.) e ricevere informazioni in merito alla sussistenza o meno dei presupposti di applicazione della disposizione di cui all'art. 1, comma 376 della Legge n. 178/20. L'istanza è stata acquisita in pari data al prot. n. 21184 dell'Ente, e, in riscontro alla quale, in data 6.08.2024, l'U.T.C. ha inoltrato, a mezzo PEC, la documentazione in suo possesso relativa alla Concessione Edilizia n. 908/1994 e alla variante n. 989/1996, allegando copie in carta semplice.

Ulteriore richiesta, intesa a ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica del suolo sul quale ricadono gli immobili stimandi, è stata inoltrata al medesimo Ufficio, tramite PEC del 4.08.2024 e acquisita in pari data al prot. n. 21505 dell'Ente; in data 26.09.2024, l'Ufficio Tecnico ha rilasciato il certificato recante prot. n. 0026010.

- Al completamento dell'incarico, ha provveduto all'invio dell'elaborato peritale alle parti e al deposito telematico del medesimo in Tribunale.



### **3. Accertamenti effettuati**

Al fine di individuare correttamente i beni pignorati, verificare la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare e constatare la conformità degli immobili oggetto di procedura ai titoli abilitativi edilizi, la sottoscritta ha compiuto accertamenti e indagini sui luoghi, svolto verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro e compiuto ricerche catastali e ispezioni ipotecarie.

In particolare, dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Avellino - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha acquisito telematicamente la documentazione ipocatastale dei beni in esame, tra cui estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali (cfr. alleg. 2) e le note delle formalità gravanti sugli immobili.

Inoltre, presso l'ex Conservatoria dei RR.II., ha espletato ispezioni ipotecarie cartacee, visionando i titoli di provenienza dei beni, e specificatamente: l'atto di compravendita autenticato dal Notaio XXX XXXXX del 4.09.1996; il decreto di trasferimento immobiliare emesso dal G.E. del Tribunale di Avellino in data 17.03.2009; l'atto di compravendita per Notar XXXXXXXXXXXXX del 7.05.2010.

Tali verifiche sono state effettuate al fine di esaminare gli elementi contenuti nei documenti, nonché per accertare l'esistenza o meno di servitù e vincoli di particolare interesse o, comunque, pregiudizievoli per gli immobili.

All'esito delle ricerche di cui sopra, è emersa la perfetta corrispondenza tra la porzione immobiliare pignorata, così come descritta nell'atto, e i diritti reali oggetto di trascrizione.

### **4. Individuazione dei beni pignorati**

Gli immobili oggetto di stima, come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare menzionato in premessa, sono ubicati nel Comune di Montoro (AV), in via Paolo Trucillo n. 72 (già via Nocelleto), e sono costituiti dalle seguenti porzioni immobiliari:

- Unità abitativa sviluppata su quattro livelli, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al foglio 7, p.lla 1095 sub 2;
- Locale garage al piano seminterrato, individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al foglio 7, p.lla 1095 sub 5.

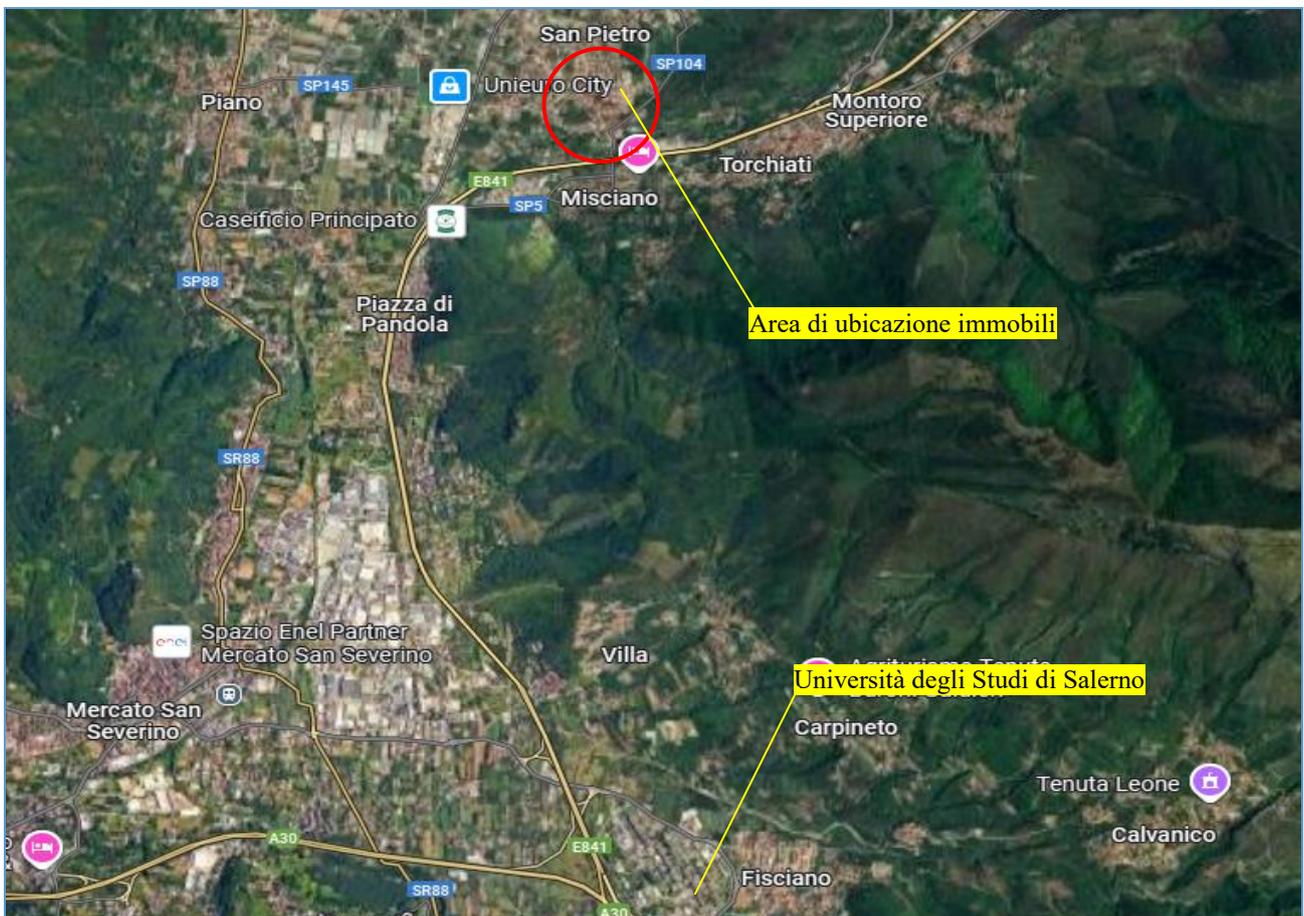
In realtà, **trattasi di una villetta a schiera alla quale sono annessi i diritti condominiali pari a 1/7 dell'intero sull'area scoperta destinata ad accesso, identificata nel Catasto Terreni al foglio 7, p.lla 382, ente urbano, senza rendita.**



L'immobile pignorato è situato alla frazione San Pietro del Comune di Montoro, nella immediata periferia del centro abitato, a circa 2,5 Km dall'uscita di Montoro Sud del raccordo autostradale Salerno-Avellino, in un'area di crescente urbanizzazione che beneficia positivamente dell'effetto della vicinanza della città di Salerno e dell'Università degli Studi di Salerno, da cui dista solo 7 Km, con evidenti risvolti di maggiore dinamicità nel mercato immobiliare, sia delle compravendite che delle locazioni.

La villetta in esame è parte integrante di un complesso residenziale composto da due aggregazioni di case a schiera (individuate catastalmente al foglio 7, p.lle 1095 e 1096, suddivise in subalterni, per complessive sette unità abitative), e si colloca al centro del blocco distinto dalla p.lla 1095 (prima aggregazione), formato da 3 villette a schiera. Pertanto, presenta due lati (est ed ovest) completamente ciechi, che confinano con le abitazioni immediatamente limitrofe.

I cespiti oggetto di stima risultano appartenere in piena ed esclusiva proprietà al debitore esecutato, sig. XXXXXXXX, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXXXXXXX in data 7.05.2010, rep. n.ri 157649/23606, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11.05.2010, ai n.ri 8884/6490.



Inquadramento satellitare generale - Google





Inquadratura satellitare della zona in oggetto - Google



Inquadratura degli immobili pignorati





Estratto della mappa catastale

#### **5. Identificazione catastale dei beni pignorati, confini e formazione dei lotti di vendita**

L'immobile in oggetto è costituito da una villetta a schiera sita in Montoro (AV), frazione San Pietro, in via Paolo Trucillo n. 72 (catastalmente via Nocelleto), censita nel **Catasto Fabbricati del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore** (Codice M330B), con i seguenti dati:

- **Foglio 7, p.lla 1095 sub 2**, categoria A/2, classe 3, 7,5 vani, superficie catastale totale 191 mq, escluse aree scoperte 182 mq, R.C. Euro 600,38, indirizzo: via Nocelleto, piani T-1-2-S1;
- **Foglio 7, p.lla 1095 sub 5**, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, R.C. Euro 30,57, indirizzo: via Nocelleto, piano S1.

Il tutto in ditta XXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1.

L'intera consistenza immobiliare **confina**: a ovest con proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (p.lla 1095 sub 1), a est con beni di proprietà di XXXXXXXXXXXXX (p.lla 1095 sub 7), a sud con corte comune (p.lla 382).

**Sono annessi alla villetta i diritti pari ad 1/7 dell'intero sull'area scoperta dalla quale si accede, distinta nel Catasto Terreni al foglio 7, p.lla 382, ente urbano, senza rendita.**

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal creditore precedente e le risultanze catastali sopra descritte, emerge che:

- i dati catastali dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- le schede catastali sono correttamente intestate al debitore;



- i dati derivano da una variazione territoriale del 18.11.2013, in atti dal 28.12.2015, Leg. Reg. n. 16, proveniente dal Comune di Montoro Superiore F694, trasferito al Comune di Montoro sezione Montoro Superiore M330B (n. 21/2015).

L'intero fabbricato residenziale, di cui è parte integrante il bene staggito, sorge sull'attuale fondo distinto nel Catasto Terreni del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al foglio 7, p.lla 1095, ente urbano, di are 6 e ca 57 (657 mq), derivante dalla variazione territoriale del 18.11.2013, in atti dal 23.12.2015, Leg. Reg. n. 16, proveniente dal Comune di Montoro Superiore F694, trasferito al Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore M330B (n. 18/2015).

Tale particella deriva da un Tipo Mappale del 18.10.1994, pratica n. AV0073280 in atti dal 7.04.2010 Costituzione-Ist. 73225/2010 (n. 56788.1/1994) e proviene dall'originaria p.lla 382, seminativo arborato di are 18 e ca 23 (1823 mq).

Ai fini della vendita, viene costituito un lotto unico, in quanto l'immobile pignorato è rappresentato da una villetta a schiera sviluppantesi su quattro livelli intercomunicanti tra loro e legati da mutua funzionalità che, per caratteristiche, destinazione d'uso e consistenza, non possono essere suddivisi in più lotti. Sono inclusi anche i diritti pari a 1/7 dell'intero sull'area scoperta, distinta con la p.lla 382.

Nella tabella sottostante si riepilogano i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

LOTTO UNICO									
COMUNE DI MONTORO (AV) Sezione Montoro Superiore									
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DI CLASSAMENTO			
						Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	XXXXXX, nato ad XXXXXX il XXXXX, proprietà per 1/1	Via Nocelleto Piano T-1-2-S1	7	1095	2	A/2	3	7,5 vani	€ 600,38
F	XXXXXX, nato ad XXXXXX il XXXXX, proprietà per 1/1	Via Nocelleto Piano S1	7	1095	5	C/6	2	16 mq	€ 30,57

Catasto	Diritto	Foglio	Particella	Qualità	DATI DI CLASSAMENTO			
					Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca	Domenicale
T	Diritti di 1/7 su area scoperta	7	382	Ente urbano	03 94	/	/	/

- Dati catastali dei beni costituenti il lotto di vendita -

## 6. Descrizione immobili

L'immobile pignorato, come accennato nei paragrafi precedenti, è costituito da una villetta a schiera sita nel Comune di Montoro (AV), frazione San Pietro, in via Paolo Trucillo n. 72, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montoro alla sezione Montoro Superiore, foglio 7, p.lla 1095 sub 2,



e p.lla 1095 sub 5.

Sono annessi alla villetta i diritti condominiali pari ad 1/7 dell'intero sull'area scoperta destinata ad accesso, area di manovra e parcheggio, rilevata nel Catasto Terreni del Comune di Montoro alla sezione Montoro Superiore, foglio 7, p.lla 382 (ente urbano).

L'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale della tipologia "villette a schiera", risalente alla prima metà degli anni '90, e si colloca al centro del fabbricato distinto con la p.lla 1095, che è composto da tre unità abitative.

La villetta in esame presenta una dimensione in pianta di circa 70,87 mq (6,75x10,50 ml), al netto di una porzione realizzata abusivamente, di cui si dirà successivamente.

Tale villetta si sviluppa su quattro livelli collegati da una scala interna e si compone di locali garage-deposito al piano seminterrato, abitazione ai piani terra e primo, con sovrastante sottotetto, e due corti esclusive.



Edificio in cui ricade l'immobile pignorato



Complesso edilizio e area scoperta comune (p.la 382)



Prospetto principale dell'immobile pignorato



Area scoperta comune (p.la 382)



Il piano seminterrato, di superficie non residenziale pari a complessivi 60,82 mq e con altezza interna utile di 2,70 mt, è destinato a garage-deposito e si compone di due ambienti parzialmente separati da una parete divisoria. Dal punto di vista catastale, tale piano risulta censito in parte come garage di 16 mq (p.lla 1095 sub 5) e per la restante parte come cantina annessa all'abitazione (p.lla 1095 sub 2).

Si evidenzia che, allo stato attuale, il garage è fruibile solo da veicoli di altezza limitata, poiché su una porzione della rampa di accesso è presente un balcone di 10 mq, avente struttura non convenzionale, realizzata con tavelloni in laterizio e travetti in ferro poggianti sui muretti laterali della rampa, che pregiudica l'accesso ai veicoli di altezza maggiore.

Il piano terra e il primo piano sono destinati ad abitazione, suddivisa in zona giorno e zona notte.

La zona giorno è composta da un open space che include ingresso, salone e cucina con penisola, oltre a un bagno, mentre la zona notte comprende tre camere (di cui una con cabina armadio), un altro bagno e un disimpegno. La superficie utile complessiva è di circa 125 mq, di cui 116 mq sono regolarmente assentiti, mentre i restanti 9,00 mq sono frutto di un ampliamento realizzato abusivamente.

I due piani hanno un'altezza utile interna di circa 2,75 mt.

La superficie complessiva dei balconi di piano terra e primo è di 21,55 mq.

In aderenza all'open space e con accesso esclusivamente dallo stesso, si trova un locale verandato, che verrà chiamato "tavernetta", realizzato in assenza di titoli abilitativi. Tale locale ha una superficie di circa 22 mq, con altezza che varia da un minimo di 2,60 mt a un massimo di 2,90 mt.

Le porzioni di fabbricato realizzate abusivamente e, tra l'altro, non accatastate, hanno una volumetria di circa 105 mc. L'ampliamento dell'open space e dei bagni è avvenuto a discapito dei balconi previsti in progetto, mentre la tavernetta è stata realizzata interamente sulla porzione di corte retrostante.

Dal momento che tali opere sono insanabili e dovranno essere demolite o rimosse, la superficie commerciale sarà calcolata considerando la destinazione originaria assentita con i titoli abilitativi (ovvero, quella dei balconi previsti nel progetto di variante), mentre per la tavernetta si terrà conto esclusivamente della superficie effettivamente occupata da essa.

Il sottotetto è costituito da un ambiente unico, adibito a locale di sgombero, con una superficie non residenziale di 30,07 mq. L'altezza alla linea di colmo è di 2,45 mt, mentre l'altezza laterale varia da 0,60 mt (lato nord) a 1,10 mt (lato sud). Inoltre, sul prospetto principale, c'è un balcone di 3,68 mq.

Per il calcolo della superficie del sottotetto, è stata considerata unicamente la porzione con altezza utile superiore a 1,50 mt, corrispondente alla superficie praticabile, come previsto dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C.

La corte antistante l'edificio ha una superficie complessiva di circa 49 mq ed è destinata a ingresso pedonale e giardino, delimitati con recinzione e cancello in ferro. E' inoltre presente una rampa di accesso carrabile, con una pendenza di circa il 30%, delimitata lateralmente da muretti in calcestruzzo.



L'abitazione è dotata di accesso indipendente attraverso una porzione della corte, raggiungibile tramite un vialetto lastricato e un'area pavimentata che conducono direttamente al portoncino dell'appartamento.

L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite la rampa carrabile che dall'interno dell'abitazione, mediante la scala interna.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio presenta una intelaiatura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento. La copertura è a falde inclinate, con un abbaino situato sul lato sud, ed è ricoperta da una guaina impermeabile. Le tamponature e le tramezzature interne sono realizzate in forati di laterizio, rifiniti con intonaco tradizionale e tinteggiatura.

Tutti i piani presentano finiture ordinarie, tipiche dei fabbricati residenziali. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e persiane alla romana; le porte in legno tamburato; il portoncino è blindato; i pavimenti e i rivestimenti sono in gres e ceramica, mentre la scala è rivestita in marmo eterogeneo. Alcune pareti sono rivestite con parati, pannelli decorativi in gesso e/o laminati, e i soffitti sono dotati di controsoffittature in cartongesso. La porta del garage è in alluminio, basculante. I balconi sono pavimentati con piastrelle e delimitati da parapetti in calcestruzzo, con particolari in ferro.

La tavernetta ha la struttura in muratura e la copertura in legno lamellare con sovrastanti lamiere grecate. I pavimenti sono in ceramica, le vetrate sono in PVC e la porta è in legno e vetro. All'interno è presente un barbecue in muratura.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alle reti pubbliche. L'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da una stufa a pellet; i copri radianti sono in ghisa e in alluminio. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno a gas, ubicato sul balcone retrostante del primo piano.

Per quanto riguarda gli impianti, non è stata reperita alcuna certificazione che attesti la regolarità progettuale ed esecutiva.

Gli ambienti ad uso abitativo sono dotati di illuminazione naturale, garantita dai vani di apertura, che assicurano una buona illuminazione e aerazione.

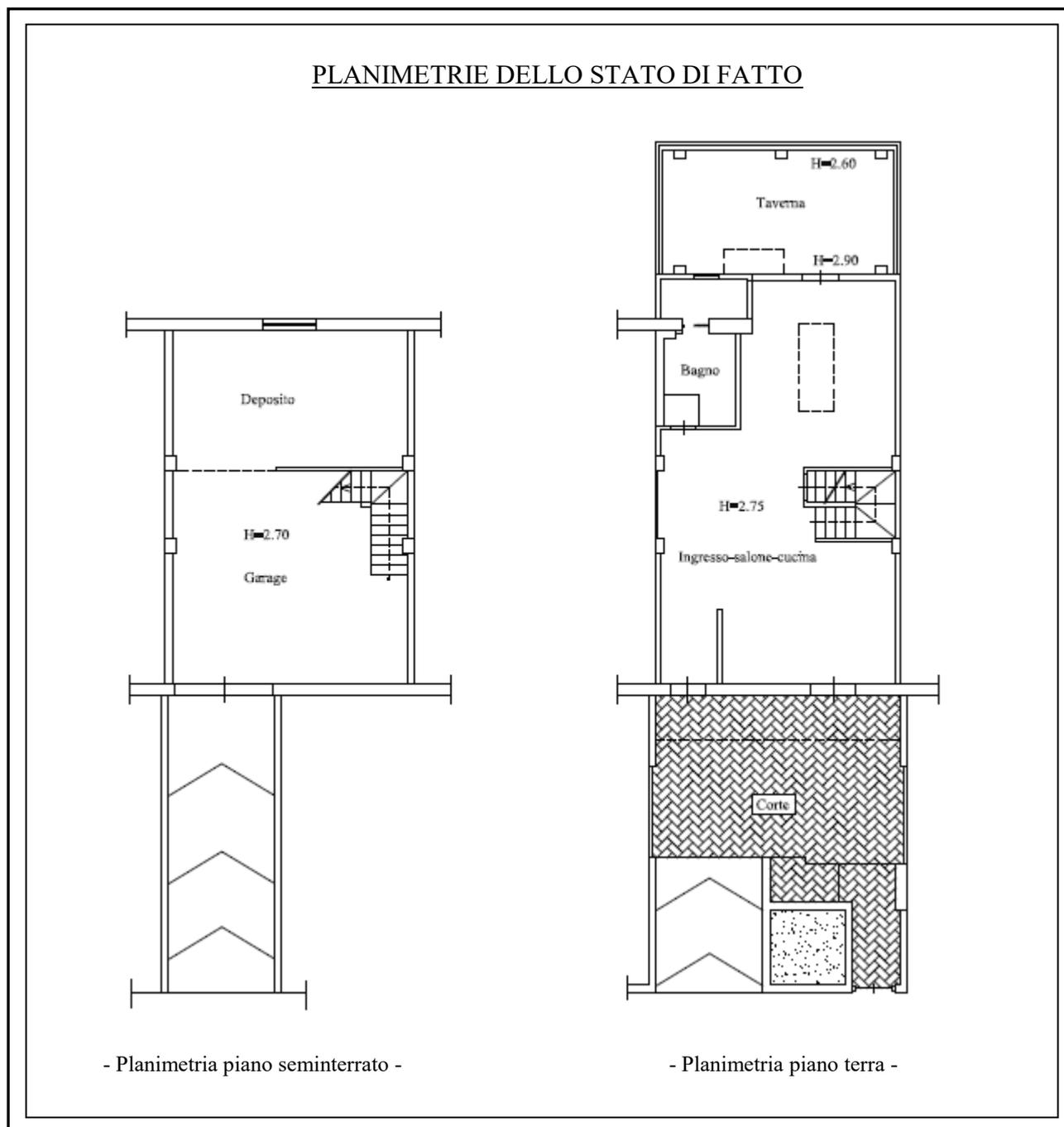
Negli ultimi anni, l'intero piano terra, il bagno e il balcone retrostante del primo piano hanno subito interventi di manutenzione ordinaria, che hanno comportato la sostituzione dei pavimenti, dei rivestimenti e dei sanitari, ecc.

Lo stato di manutenzione e conservazione della porzione di fabbricato in oggetto e degli spazi pertinenziali è complessivamente buono, sebbene siano necessari interventi di manutenzione ordinaria.

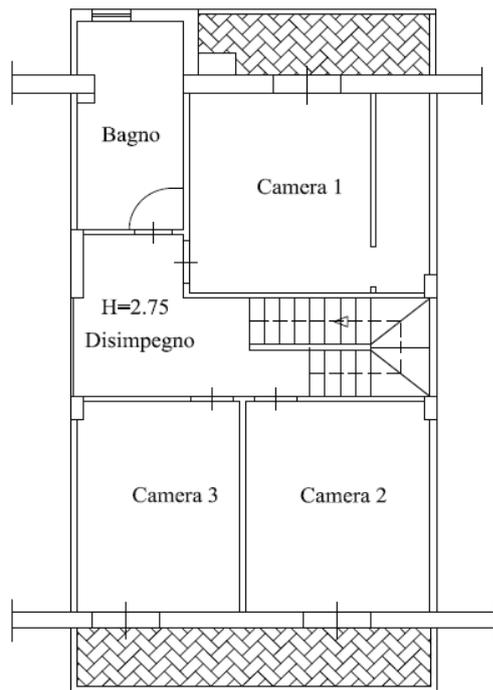
In particolare, gli infissi e i parapetti dei balconi richiedono lavori di manutenzione, in quanto sono stati deteriorati dagli agenti atmosferici. I parapetti, nello specifico, presentano efflorescenze saline e distacchi di intonaco.



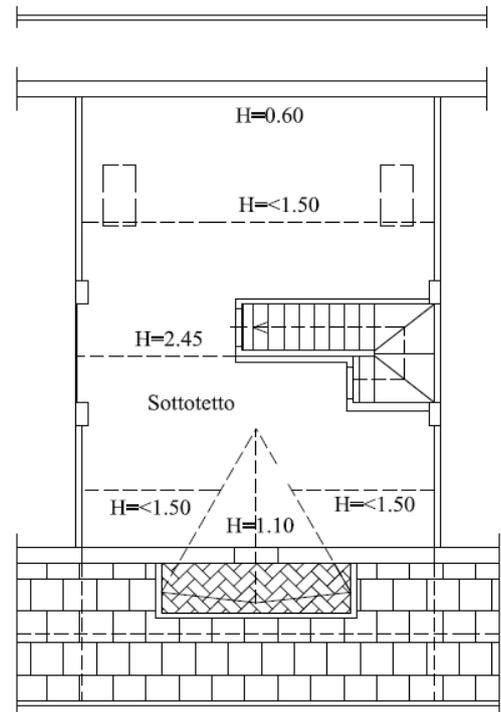
Di seguito si riportano le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile, in scala ridotta:



PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO



- Planimetria piano primo -



- Planimetria sottotetto -



Nella tabella che segue si riepilogano le superfici dell'immobile, secondo lo stato di fatto.

S.U.A. E S.N.R. DELL'IMMOBILE (STATO DI FATTO)			
Piano	Destinazione d'uso	Superficie utile abitabile (SUA)	Superficie non residenziale (SNR)
Seminterrato	Locale deposito	----	25,24 mq
"	Locale garage	----	35,58 mq
<b>Totale parziale</b>			<b>60,82 mq</b>
Terra	Ingresso/salone/cucina (compresa parte abusiva di 4,34 mq)	58,65 mq	----
"	Bagno (compresa porzione abusiva di 2,78 mq)	7,78 mq	----
"	Balcone	----	8,39 mq
<b>Totale parziale</b>			<b>66,43 mq</b>
Primo	Camera 1	16,49 mq	----
"	Camera 2	13,57 mq	----
"	Camera 3	11,96 mq	----
"	Disimpegno	9,26 mq	----
"	Bagno (compresa la porzione abusiva di 1,97 mq)	6,96 mq	----
"	Balcone lato Nord	----	5,00 mq
"	Balcone lato Sud	----	8,16
<b>Totale parziale</b>			<b>58,25 mq</b>
Secondo	Sottotetto	----	30,07 mq
"	Balcone	----	3,68 mq
<b>Totale parziale</b>			<b>33,75 mq</b>
	Scala interna da piano seminterrato a piano sottotetto	----	6,30 mq
Terra	Tavernetta	----	22,00 mq
<b>Totale complessivo</b>		<b>124,68 mq</b>	<b>144,42 mq</b>

Di seguito si riportano alcuni fotogrammi degli immobili staggiti.



Piano seminterrato: Garage



Piano seminterrato: Deposito





Piano Terra: Open space



Piano Terra: Open space - zona cucina



Piano Terra: Open space - zona ingresso/salone



Piano Terra: Open space



Piano Terra: Tavernetta



Piano Terra: Tavernetta

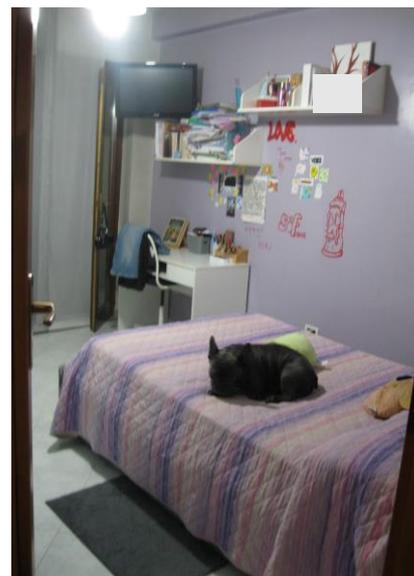




Piano Primo: Camera 1



Piano Primo: Camera 2



Piano Primo: Camera 3



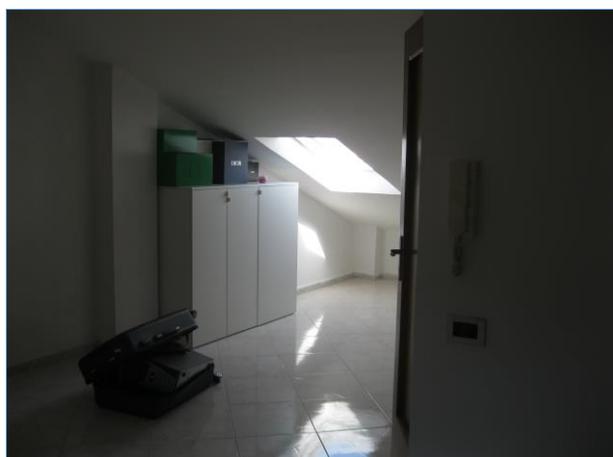
Piano Primo: Disimpegno



Bagno di piano terra



Bagno di primo piano



Sottotetto



Sottotetto





Piano Primo: Balcone lato nord



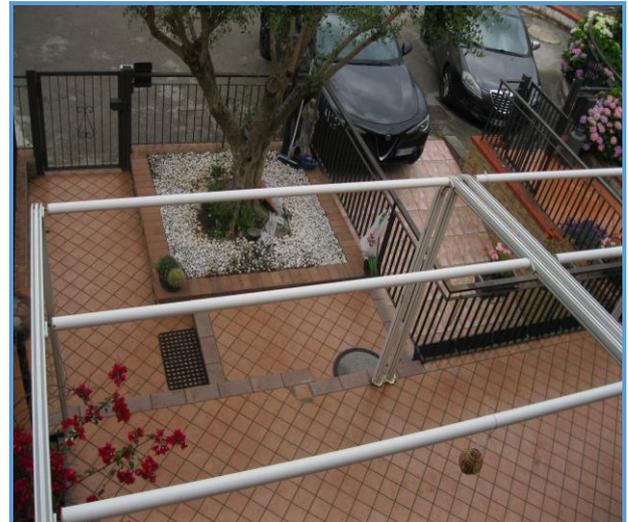
Piano Primo: Balcone lato sud



Balcone sottotetto



Balcone e corte antistanti



Corte antistante

## **7. Destinazione urbanistica dei beni staggiti**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro in data 26.09.2024, accluso all'allegato 3, risulta che l'area su cui insiste l'edificio contenente la villetta a schiera in oggetto (foglio 7, p.lla 1095) ricade in un zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) come sottozona **“C.1: Nuova urbanizzazione con Concessione Edilizia in Attuazione del P. di F.”**.



## Caratteristiche Generali

- Indice di fabbricabilità fondiaria: quello di cui alla singola concessione edilizia rilasciata.
- Prescrizioni di sottozona: nella sottozona C.1 (Insediamenti Residenziali) devono essere rispettate tutte le prescrizioni previste dalle concessioni edilizie rilasciate e valide in base al Programma di Fabbricazione preesistente.

In sintesi, l'immobile ricade in una zona a destinazione residenziale, caratterizzata da un'urbanizzazione recente, con concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità, secondo le normative urbanistiche locali.



Stralcio del PRG di Montoro con individuazione dell'area in cui ricade il bene oggetto di pignoramento

## **8. Conformità urbanistica dei beni**

### Pratiche edilizie

Dagli accertamenti esperiti presso il locale Ufficio Tecnico, risulta che il complesso residenziale di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 908 (pratica n. 10470/93), rilasciata in data 1.04.1994 alla sig.ra XXXXXXXXX, voltura il 2.08.1994, prot. n. 4352, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e della stessa sig.ra XXXXXXXXX, e di successiva Concessione Edilizia in Variante n. 989 del 9.01.1996 (pratica n. 4587/95).

Si premette che la documentazione allegata alla concessione in variante è piuttosto limitata, in particolare, mancano la relazione tecnica e il quadro planivolumetrico.



Il progetto di variante prevedeva la costruzione di due aggregazioni di case a schiera, per complessive sette unità abitative, ciascuna delle quali costituita da piano seminterrato destinato a garage-deposito, piano terra e primo adibiti ad abitazione, e sottotetto destinato a locale di sgombero e stenditoio.

Il progetto esecutivo fu depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 25.05.1994 al n. 38890, e successiva integrazione acquisita in data 2.01.1995 al prot. n. 17 e depositata l'11.01.1995. I lavori furono ultimati in data 15.07.1996, come emerge dalla comunicazione di ultimazione lavori presentata al Comune il 16.07.1996, prot. n. 6238.

Per completezza, e ai soli fini illustrativi, si segnala che tra i documenti visionati è stata rinvenuta la nota dell'accertamento della regolarità della Concessione Edilizia n. 908 del 1994 a quanto autorizzato, al rispetto delle distanze dai confini ed in conformità alle disposizioni legislative e ai regolamenti vigenti nel Comune. L'accertamento (prot. n. 8317 del 21.11.1994), compiuto dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 29.09.1994, attesta che: *"I due corpi di fabbrica sono stati realizzati dalle fondazioni e fino al primo solaio. Le misure in pianta ed in altezza sono rispondenti a quanto autorizzato e lo stesso dicasi per le distanze dai confini"*.

La documentazione urbanistica reperita presso il Comune si acclude alla perizia (cfr. alleg. 3).

Dagli atti in possesso dell'U.T.C. non è stato reperito il Certificato di Agibilità; non risultano emesse altresì ordinanze di demolizione relative alle porzioni dell'immobile interessate dagli abusi edilizi.

Per l'unità abitativa staggita, inoltre, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

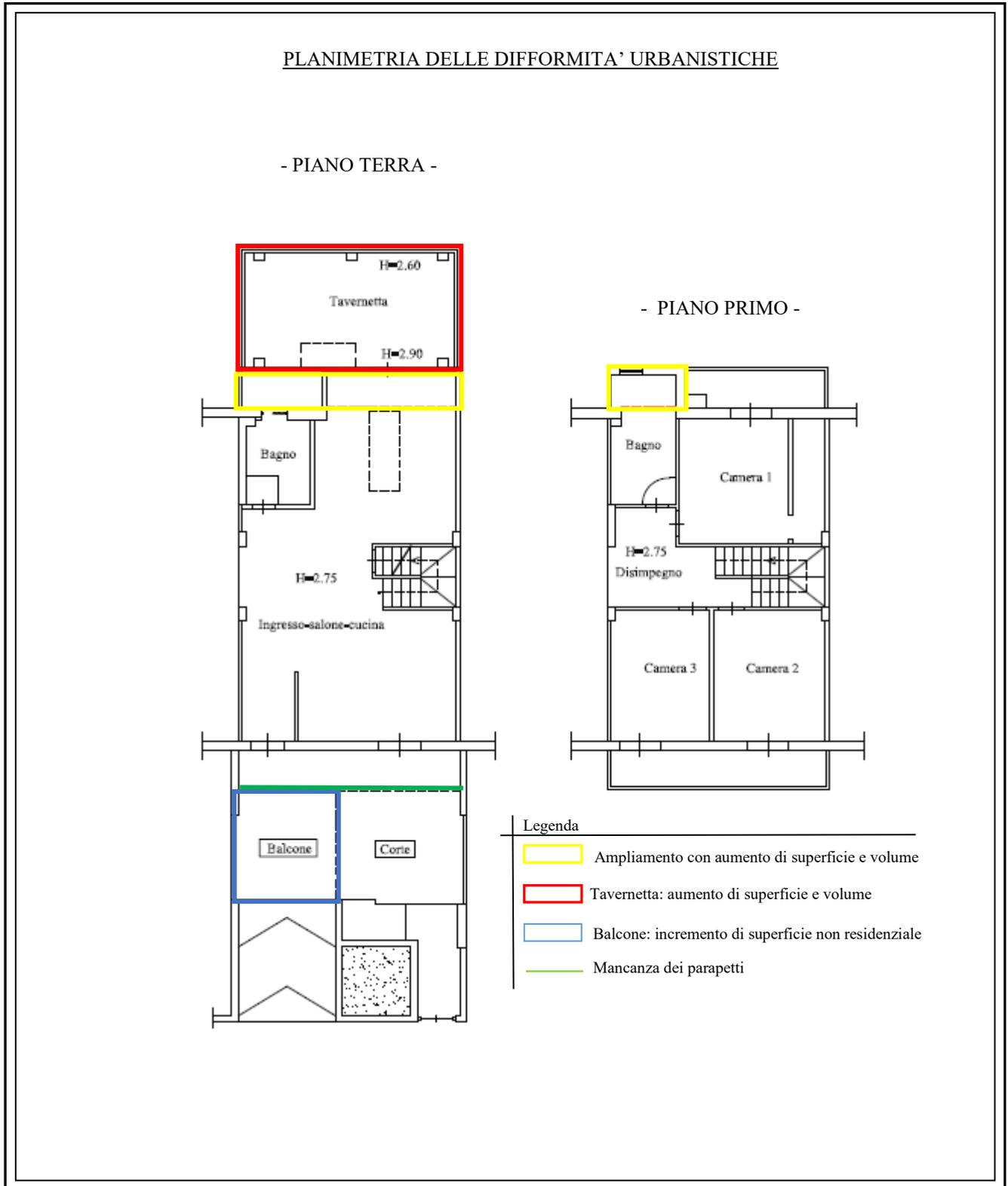
#### Difformità urbanistiche e sanabilità

Dal riscontro tra i grafici di progetto allegati al titolo di variante e quanto realizzato, relativo esclusivamente all'immobile oggetto di esecuzione, a prescindere dalle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso e dalle lievi variazioni di misure e di difformità geometriche, che rientrano comunque nel margine della tolleranze costruttive previste dalle vigenti normative, lo stato di fatto differisce da quello assentito per i seguenti motivi:

- a) Aumento della superficie e della cubatura dovuto all'ampliamento dei locali al piano terra (realizzati in sostituzione del balcone previsto sul fronte nord del fabbricato e sotto il balcone aggettante del piano superiore) e del bagno al primo piano (realizzato su una porzione del balcone assentito), con l'avanzamento dei muri perimetrali di circa 1,25 mt e il conseguente spostamento dei vani di apertura;
- b) Realizzazione abusiva della tavernetta;
- c) Incremento della superficie non residenziale a causa della creazione di un balcone sopra la rampa carrabile;
- d) Mancata realizzazione dei parapetti dei balconi al piano terra, con conseguente modifica prospettica.
- e) Diversa distribuzione degli spazi interni di tutti i piani, eccezion fatta per il sottotetto.



Per una migliore comprensione delle difformità urbanistiche riscontrate, si riporta di seguito la planimetria che illustra le modifiche e gli abusi edilizi che hanno interessato l'immobile.



Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti a) e b), si riscontra un incremento volumetrico di circa 100 mc e una variazione dei prospetti. Tali modifiche, realizzate presumibilmente dopo il 17.03.2009, ovvero successivamente al decreto di trasferimento e all'atto di compravendita del 2010, richiedono una valutazione che coinvolge non solo la villetta a schiera pignorata, ma l'intero complesso immobiliare. Pertanto la scrivente non può esprimersi in merito.

Le stesse, comunque, e a mero parere della sottoscritta, non sembrerebbero sanabili, perché non vi sarebbe la possibilità di recuperare ulteriore volume, salvo diversi riscontri; infatti per la realizzazione dei fabbricati è stato utilizzato praticamente tutto il volume urbanistico a disposizione (3027,12 mc a fronte dei 3038,16 mc ammissibili), con una volumetria residua di soli 11,04 mc. Tali dati sono stati attinti dal fascicolo relativo alla concessione edilizia n. 908/94, in quanto nella limitata documentazione allegata alla concessione in variante mancano i dati planivolumetrici.

A tale considerazione si è giunti supponendo che i dati non abbiano subito variazioni. Naturalmente, occorrerà verificare con certezza la volumetria complessiva realizzata.

Alla luce di quanto esposto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato originario dei luoghi, con i relativi costi a suo carico.

L'incremento di superficie non residenziale di cui al punto c) potrebbe teoricamente essere regolarizzato mediante S.C.I.A. in sanatoria. Tuttavia, la scrivente sconsiglia tale possibilità, sia perché non ci sono riscontri in merito alla verifica strutturale, al collaudo e alla conformità esecutiva dell'opera alle "norme tecniche per le costruzioni", sia perché il balcone in questione pregiudica l'accesso al garage per i veicoli di una certa altezza. L'adeguamento del balcone risulterebbe, infine, antieconomico. Per tali ragioni, si prevede la demolizione e il ripristino dello stato originario dei luoghi, salvo diverse determinazioni da parte dell'eventuale aggiudicatario.

Le modifiche di cui ai punti d) ed e) sono regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria.

Sulla scorta di quanto rilevato e valutato, l'aggiudicatario, onde evitare la nullità dell'atto di trasferimento, dovrà procedere all'adeguamento urbanistico degli immobili entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, e potrà farlo presentando al Comune una S.C.I.A. che inglobi anche i lavori di demolizione.

A seguito dell'eventuale regolarizzazione, si potrà presentare la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA), ricorrendone i presupposti.

I costi previsti per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, comprensivi di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, oneri e onorario del professionista incaricato, sono stati quantificati presumibilmente in € 5.000,00.



A tale importo occorrerà aggiungere gli oneri economici per l'eliminazione degli abusi non sanabili (demolizione e rimozione, trasporto a rifiuto, oneri di discarica, adeguamento degli impianti, ripristino dello stato dei luoghi, ecc.), che sono stati quantificati, con apposito computo metrico (cfr. alleg. n. 4), in € 14.420,00, per un costo complessivo di € 19.420,00. Gli stessi saranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

## **9. Conformità catastali dei beni**

Lo stato di fatto degli immobili differisce dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, a causa della diversa distribuzione degli spazi interni, che implica l'aggiornamento catastale delle planimetrie e dei dati catastali mediante variazione DOCFA.

Il costo indicativo per tale operazione è stimato in € 1.000,00, comprensivo di imposte, tributi catastali e spese tecniche, salvo variazioni in funzione dell'onorario del tecnico incaricato.

In fase di variazione catastale, sarà opportuno correggere la toponomastica, poiché la visura catastale riporta via Nocelleto anziché via Paolo Trucillo.

Per quanto riguarda le opere realizzate abusivamente (tavernetta, balcone ubicato sopra la rampa di accesso, ampliamento dell'open space e dei bagni), tenuto conto delle risultanze dell'accertamento urbanistico di cui al paragrafo precedente, non si prevede l'aggiornamento catastale, in quanto trattasi di opere non sanabili, che dovranno essere demolite.

## **10. Provenienza**

Dalla relazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata ricostruita la storia della unità immobiliare pignorata, considerando i passaggi di proprietà interscisi. La copia dei titoli di provenienza e/o le relative note di trascrizione sono accluse alla perizia (cfr. alleg. 5).

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (23.01.2024), sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

- Atto di compravendita per Notar XXXXXXXXXXXX del 7.05.2010, rep. n.ri 157649/23606, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 11.05.2010 ai n.ri 8884/6490. Con tale atto, il sig. XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX, acquistò dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX, la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita in Montoro Superiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 7, p.lla 1095 sub 2 e p.lla 1095 sub 5.



Dall'atto risulta che: *“Sono compresi nella vendita i diritti pari ad 1/7 dell'intero sull'area scoperta di circa 395 metri quadrati, dalla quale si accede all'immobile, rilevata in catasto al fl. 7 tra la maggiore consistenza della particella n. 382, ente urbano, senza rendita”*.

- Decreto di trasferimento del Tribunale di Avellino del 17.03.2009, rep. 749, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, in data il 27.03.2009 ai n.ri 6451/5194. Con tale decreto, a XXXXXXXXXXXX fu trasferita dai sigg. XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per l'usufrutto, e da XXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la nuda proprietà, la piena proprietà della villetta a schiera sita in Montoro Superiore, individuata in Catasto Fabbricati al foglio 7, p.lle n. 1095 sub 2 e n. 1095 sub 5, con annessi i diritti par ad 1/7 sull'area scoperta di circa 395 mq, distinta in Catasto Terreni al foglio 7, tra la maggiore consistenza della p.lla 382 (sem. arb. di are 18,60).
- Atto di compravendita autenticato dal Notaio XXXXXXXXX in data 4.09.1996, rep. n.ri 45954/9831, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 18.09.1996 ai n.ri 10850/9479, con il quale la società XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, vendette ai coniugi XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX l'usufrutto, con reciproco diritto di accrescimento, e al sig. XXXXXXXXXXXX la nuda proprietà dell'unità abitativa sita in Montoro Superiore, individuata in Catasto Fabbricati al foglio 7, p.lle n. 1095 sub 2 e n. 1095 sub 5. La vendita comprende i diritti di comproprietà in ragione di 1/7 sull'area scoperta distinta in Catasto Terreni al foglio 7, p.lla 382 di are 3,94 (denuncia di cambiamento n. 56788/94).  
In tale atto è stato precisato che la manutenzione della strada di accesso e delle aree destinate a parcheggio e verde graverà pro-quota su ciascun condomino dei fabbricati.

## **11. Stato di possesso dei beni**

In occasione dei sopralluoghi, è stata riscontrata l'occupazione dell'immobile pignorato da parte del sig. XXXXXXXXX (fratello dell'esecutato), nato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e dal suo nucleo familiare, senza titoli opponibili alla procedura.

## **12. Dotazioni condominiali, spese di gestione e spese insolute**

Il bene oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare composto da due aggregazioni di “villette a schiera”. Secondo quanto riferito dal sig. XXXXXXXXX in sede di accesso, non risulta che il complesso sia stato costituito in condominio.

Non sono disponibili informazioni riguardo ad eventuali spese di gestione o manutenzione dell'area scoperta condominiale (p.lla 382).



### **13. Gravami**

Dall'esame della certificazione notarile acquisita agli atti della procedura e degli accertamenti eseguiti dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino, emerge che gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. alleg. 6):

1	ISCRIZIONE dell'11.05.2010 - Registro Particolare n. 1525, Registro Generale n. 8886 Pubblico Ufficiale: Notar XXXXXXXXXXXXX, rep. n. 157652/23609 del 7.05.2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sugli immobili individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Montoro Superiore al foglio 7, p.lle n. 1095 sub 2 e 1095 sub 5.
2	ISCRIZIONE del 21.11.2016 - Registro Particolare n. 1783, Registro Generale n. 18546 Pubblico Ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rep. n. 1291/1216 del 17.11.2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, gravante per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sugli immobili individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al foglio 7, p.lle n. 1095 sub 2 e n. 1095 sub 5.
3	ISCRIZIONE del 20.11.2019 - Registro Particolare n. 1480, Registro Generale n. 18077 Pubblico Ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rep. n. 1677/1219 del 13.11.2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, gravante per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sugli immobili individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al foglio 7, p.lle n. 1095 sub 2 e n. 1095 sub 5.
4	TRASCRIZIONE del 23.01.2024 - Registro Particolare n. 1211, Registro Generale n. 1394 Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Avellino, rep. n. 2705 del 7.12.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, gravante per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sugli immobili individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al foglio 7, p.lle n. 1095 sub 2 e n. 1095 sub 5. <b>La suddetta formalità si riferisce alla procedura in corso R.G.E. n. 5/2024.</b>

### **14. Criterio di stima e valutazione dei beni pignorati**

#### Criterio di stima e fonti di informazione

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, in previsione di una sua alienazione attraverso procedura d'asta pubblica.

Poiché la determinazione del valore di un bene immobiliare deve basarsi su adeguati procedimenti e criteri di stima che prevedano risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi, il metodo di valutazione adottato dalla sottoscritta per la presente stima è quello sintetico monparametrico, ritenuto pratico e sufficientemente aderente alla realtà.

Tale metodo si basa sulla comparazione diretta tra il bene da stimare e altri immobili della zona, aventi caratteristiche analoghe, di cui sia noto il prezzo medio unitario, attraverso un parametro caratteristico di confronto, che, nel caso specifico, è individuato nella "superficie lorda vendibile" o "superficie commerciale", espressa in metri quadrati.



Per giungere ad una valutazione equa, la scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in esame, dell'esistenza dei pesi gravanti sullo stesso, dell'andamento del mercato immobiliare locale, che è caratterizzato da discreta dinamicità e altrettanta appetibilità commerciale, nonché delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti.

I valori di mercato unitari utilizzati per la stima sono stati desunti da diverse fonti:

a) Consultazione di atti di compravendita più o meno recenti di beni affini a quello oggetto di valutazione (incrociando i dati catastali con quelli della Conservatoria), all'esito della quale sono stati selezionati gli atti che seguono (cfr. alleg. 7), poiché riferiti ad immobili che presentano caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, con particolare riferimento alla zona di ubicazione e alla tipologia di unità immobiliare (edifici sviluppati su quattro livelli):

1. Atto di compravendita per Notar XXXXXXXXXXXX del 19.02.2024, rep. n.ri 7277/5206, trascritto il 22.02.2024 ai n.ri 3338/2814, riportante i seguenti dati:

- Ubicazione: Via Paolo Trucillo;
- Dati catastali: fl. 7, p.lla 1446 sub 18, cat. A/2, vani 7, 195 mq, totale escluse aree scoperte 183 mq;  
p.lla 1446 sub 15, cat. C/6, 50 mq, superficie catastale totale 58 mq;
- Superficie commerciale: 226,90 mq;
- Prezzo di compravendita: € 235,000,00.

2. Atto di compravendita per Notar XXXXXXXX del 25.08.2023, rep. n.ri 45072/15821, trascritto il 01.09.2023 ai n.ri 15757/13242:

- Ubicazione: Via Paolo Trucillo;
- Dati catastali: fl. 7, p.lla 1474 sub 8, cat. A/2, vani 7, 153 mq, totale escluse aree scoperte 148 mq;  
p.lla 1474 sub 11, cat. C/6, 19 mq, superficie catastale totale 27 mq;
- Superficie commerciale: 167,85 mq;
- Prezzo di compravendita: € 171.000,00.

3. Atto di compravendita per Notar XXXXXXXXXXXX del 25/01/2019, rep. n.ri 3477/2439, trascritto il 29.01.2019 ai n.ri 1562/1345:

- Ubicazione: Via Paolo Trucillo;
- Dati catastali: fl. 7, p.lla 1443 sub 8, cat. A/2, vani 6, 163 mq, totale escluse aree scoperte 154 mq;  
p.lla 1443 sub 15, cat. C/6, 50 mq, superficie catastale totale 59 mq;
- Superficie commerciale: 175,40 mq;
- Prezzo di compravendita: € 210.000,00.



Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa degli atti esaminati, finalizzata all'elaborazione dei prezzi unitari medi di mercato da applicare alla stima.

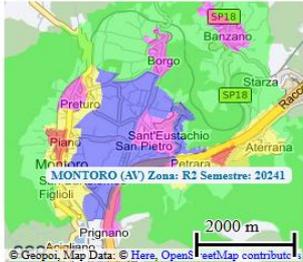
Dati atti esaminati			Identificativi catastali						Prezzo di vendita	Prezzo unitario medio
Dato atto	Repertorio e raccolta	Registro gen. e part. e data trascrizione	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Consistenza (vani)	Superficie catastale		
19.02.2024	7277/5206	3338/2814 22.02.2024	7	1446	18	A/2	7	195 mq	235.000,00 €	1.035,70 €/mq
				1446	15	C/6	---	50 mq		
25.08.2023	45072/15821	15757/13242 1.09.2023	7	1474	8	A/2	7	153 mq	171.000,00 €	1.018,77 €/mq
				1474	11	C/6	---	19 mq		
25.01.2019	3477/2439	1562/1345 29.01.2019	7	1443	8	A/2	6	163 mq	210.000,00 €	1.197,26 €/mq
				1443	15	C/6	---	50 mq		

- Atti esaminati per pervenire ai prezzi unitari di mercato -

b) Consultazione della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, dalla quale risulta che per il 1° semestre 2024, le quotazioni di ville e villini in stato conservativo normale, ricadenti nella fascia suburbana “E6” del Comune di Montoro, oscilla tra 880,00 €/mq e 1.150,00 €/mq, con un valore medio di 1.015,00 €/mq, riferito alla superficie lorda.



Spazio disponibile per annotazioni



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: **AVELLINO**

Comune: **MONTORO**

Fascia/zona: **Suburbana/SAN%20PIETRO**

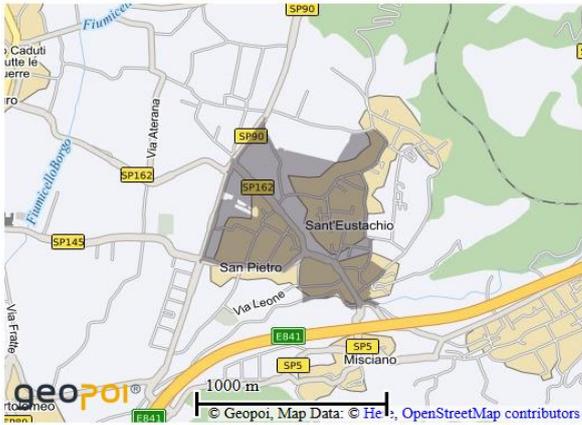
Codice zona: **E6**

Microzona: **0**

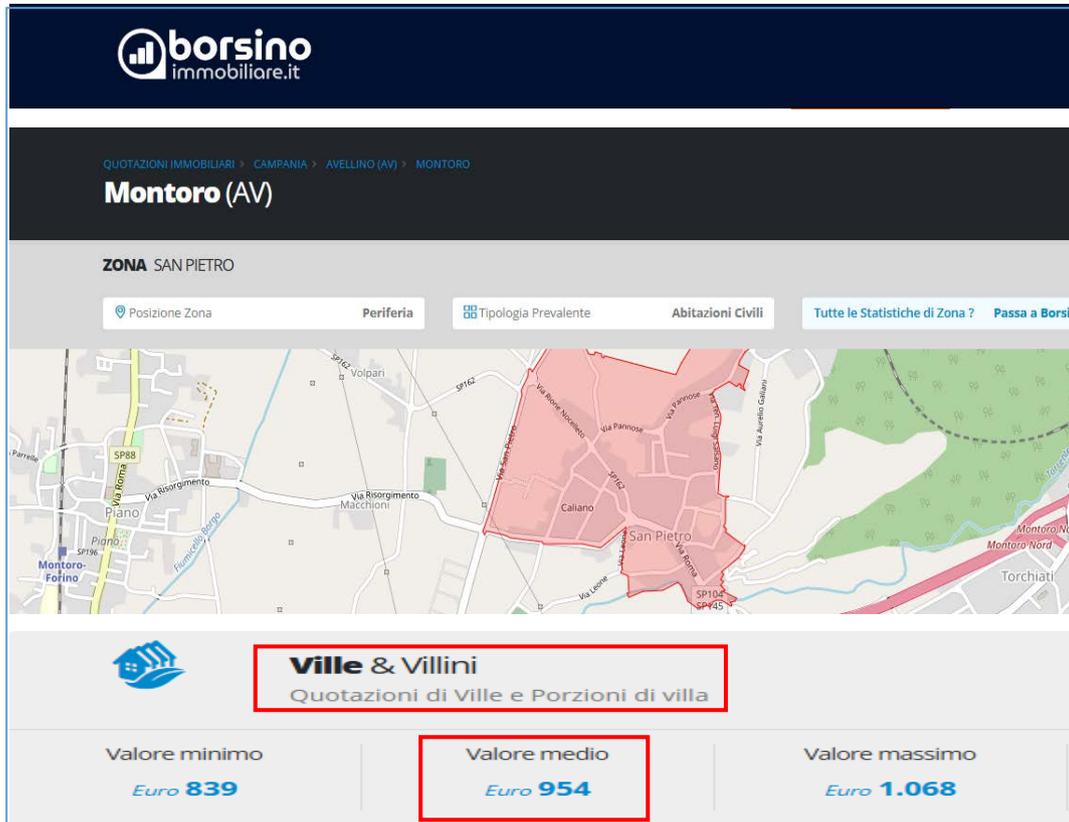
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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	780	1000	L	3	3,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1150	L	3,7	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	850	1000	L	3,3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	850	L	2,7	3,4	L
Box	Normale	590	820	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1250	L	4,2	5	L
Ville e Villini	Normale	880	1150	L	3,4	4,3	L



c) Consultazione delle quotazioni ufficiali del "Borsino Immobiliare", che per la specifica zona riporta un intervallo di valori compreso tra 839,00 €/mq e 1068,00 €/mq, con un valore unitario medio di 954 €/mq, per ville e villini.



d) Indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari operanti nella zona (Casaffare, Capital House, Aliberti Immobiliare), imprenditori e professionisti che si occupano del settore immobiliare, nonché attraverso offerte di vendita disponibili sul web. Tali indagini, assunte al solo fine di reperire informazioni utili sull'andamento del mercato immobiliare, indicano un valore unitario medio di circa 1.000,00 €/mq per la tipologia di villette a schiera.

A seguito delle ricerche di mercato e del confronto tra i valori ottenuti, la scrivente ritiene congruo adottare il valore unitario medio di 1.020,00 €/mq, calcolato come media dei valori raccolti.

#### Coefficienti di differenziazione

Per parametrare il dato di partenza sopra individuato al bene pignorato, in virtù delle sue peculiarità, è necessario apportare degli adeguamenti al valore determinato in precedenza, ricorrendo a aggiunte e detrazioni che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame (quali l'ubicazione, la viabilità, la vetustà, la destinazione d'uso, l'orientamento e la luminosità, lo stato di



conservazione e manutenzione, la composizione degli ambienti, il grado di rifinitura, il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti), della presenza di pertinenze e dell'andamento del locale mercato immobiliare.

I fattori di differenziazione che la sottoscritta ha utilizzato per il calcolo del valore di mercato dell'immobile in oggetto sono riportati nella tabella sottostante.

Tipologia	Vetustà	Stato di conservazione	Posizione	Caratteristiche tipologiche	Coefficiente di ragguaglio
1,25	0,80	1,00	1,00	0,90	0,90

### Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della stima, la scrivente CTU ritiene corretto utilizzare la “superficie commerciale”, che è comunemente adottata per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili. Essa viene definita secondi vari criteri, tra cui il D.P.R. n. 138/1998, Allegato C, il manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e la norma UNI 10750/2005, ed è costituita dalla somma:

- della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle murature interne e perimetrali, queste ultime computate per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono calcolati al 50%, con spessore massimo di 25 cm;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento (quali terrazze, balconi, giardini, cortili) e di servizio (quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitti, ecc.);
- della superficie della scala, computata in misura pari alla sua proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, viene calcolata al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali;

La superficie dei balconi viene calcolata nella misura del 25%.

Occorre precisare che, per la determinazione della superficie commerciale, la scrivente ha tenuto conto esclusivamente della superficie assentita con i titoli edilizi. Infatti, come specificato al paragrafo 8, esistono delle opere realizzate abusivamente per le quali non è possibile ricorrere alla sanatoria.

Le superfici utilizzate nella presente stima sono frutto dei rilievi metrici eseguiti in loco durante i sopralluoghi e della relativa restituzione grafica.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda mq	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale mq
Seminterrato	Locale deposito	28,32 mq	0,50	14,16 mq
"	Locale garage	38,97 mq	0,50	19,48 mq
Terra	Ingresso/salone/cucina (come assentiti)	63,73 mq	1,00	63,73 mq
"	Bagno (come assentito)			
"	Scala interna da P.S1 a P. 2	7,14 mq	0,60	4,28 mq
"	Balcone lato nord (come assentito)	9,72 mq	0,25	2,43 mq
"	Balcone lato sud	9,72 mq	0,25	2,43 mq
Primo	Camera 1	63,01 mq	1,00	63,01 mq
"	Camera 2			
"	Camera 3			
"	Disimpegno			
"	Bagno			
"	Balcone lato nord (come assentito)	9,62 mq	0,25	2,40 mq
"	Balcone lato sud	9,62 mq	0,25	2,40 mq
Secondo	Sottotetto	31,47 mq	0,50	15,73 mq
"	Balcone	4,44 mq	0,25	1,11 mq
S1 - Terra	Corte antistante	49,00 mq	0,10	4,90 mq
Terra	Corte retrostante	24,97 mq	0,10	2,50 mq
<b>TOTALE</b>				<b>198,56 mq</b> che si arrotonda a <b>199,00 mq</b>

### Determinazione del valore venale dell'immobile

Il più probabile valore di mercato attribuibile al bene oggetto della procedura si ottiene moltiplicando la "superficie lorda vendibile" o "superficie commerciale" per il valore medio unitario di mercato precedentemente determinato e per il coefficiente di ragguaglio.

Il valore di mercato ottenuto sarà opportunamente decurtato dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Inoltre, sarà applicata una detrazione del 10% in ragione delle contingenze legate alla presente procedura, della possibile presenza di vizi occulti e di oneri condominiali insoluti, dello stato di occupazione dell'immobile, del deperimento del bene che potrebbe verificarsi tra la data della stima e quella dell'aggiudicazione.



Per quanto sopra, si avrà:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO E VALORE BASE D'ASTA										
<u>LOTTO UNICO</u>										
Dati catastali		Dati di classamento					Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Coef. ragg.	Valore
Foglio	P.IIa	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita				
7	1095 sub 2	A/2	3	7,5 vani	Totale: 191 mq, Tot. escluse aree scoperte: 182 mq	600,38 €	199,00 mq	1.020,00 €/mq	0,90	182.682,00 €
7	1095 sub 5	C/6	5	16 mq	Totale: 16 mq	30,57 €				
Detrazione per spese di regolarizzazione catastale										- 1.000,00 €
Detrazione per spese di regolarizzazione urbanistica (compreso costi per demolizione e ripristino dello stato dei luoghi)										- 19.420,00 €
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>										<b>162.262,00 €</b>
Detrazione del 10% per: contingenze legate alla procedura, eventuali vizi occulti, stato di occupazione, ecc..										16.226,20 €
<b>PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>										<b>146.035,80 € in c.t. 146.000,00 €</b>

### 15. Canone di locazione degli immobili

L'ammontare del canone di locazione è stato determinato dalla scrivente con relazione depositata in data 27.09.2024, alla quale si fa riferimento integralmente, in adempimento del provvedimento del G.E. del 24.07.2024.

Il canone di locazione mensile è stato stimato in € 600,00.

### 16. Conclusioni

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica.

Ritenendo di aver espletato correttamente l'incarico ricevuto, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatale e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Serino, dicembre 2024

L'Esperto  
Geom. Nicolina Marena

