

**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE
PROC. n°1/2017**

**"XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XXX"**

contro

"XXXXXXXX XXXXX XXXXX"

**G.E.: dott. GAETANO GUGLIELMO
UDIENZA 20 NOVEMBRE 2017**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**"XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XXX"**

XXXXXXXX XXX"

contro

"XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX"

IL C.T.U.

arch. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Via XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XX

XXXXXX - XXXXXXXXXXX (AV)

Cell.: xxx-xxxxxxx

email: xxxx.xxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxx.xxxxxxxxxxxx@maxipec.it

NOVEMBRE 2017



INDICE

PREMESSA	4
1. OPERAZIONI PERITALI.....	7
2. DATI ACQUISITI	13
3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	20
4.2. Stima sintetica-diretta.....	21
1.1. Stima analitica-indiretta	23
4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	33
8.2. Stima sintetica-diretta.....	33
1.2. Stima analitica-indiretta	35
5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	42
12.2. Stima sintetica-diretta	42
1.3. Stima analitica-indiretta	44
6. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	53
16.2. Stima sintetica-diretta	54
1.4. Stima analitica-indiretta	56
7. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	68
20.2. Stima sintetica-diretta	69
1.5. Stima analitica-indiretta	71
CONCLUSIONI	76



INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare VIA VALLE –	17
Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –.....	27
Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –.....	39
Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA NAZIONALE –.....	48
Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA VALLE –	61
Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –	22
Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –	34
Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –	43
Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –	55
Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –	70



medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove è possibile (tipo fondazione, struttura verticali, solai, coperture, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e sanitario, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni;

- C. il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili, ecc.);*
- D. la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;*
- E. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;*
- F. allegghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene ed almeno quattro interne;*

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 5 di 76



- G.** per la categoria terreni allegghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;
- H.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, allegghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e, ove mancante, la predisponga secondo le modalità di cui al punto I.c;
- I.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, ed in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto I.c, allegghi altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti allegghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere;
- K.** per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente, per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;



- L. depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;*
- M. il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

1. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito dal Giudice Esecutore, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando n°03 sopralluogo per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione [cfr. allegato n°01].

Dott. Arch. XXXXXX XXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 7 di 76



VERBALE N. 1 DEL 28 LUGLIO 2017

Oggi 28 luglio 2017 alle ore 12,30 la Sottoscritta avv. Paola Falcone, nella qualità di Custode Giudiziario, giusta ordinanza di nomina del Tribunale di Avellino - G.E. dott. Gaetano Guglielmo data 23/05/2017 e relativa accettazione del 26/06/2017, resa nella procedura esecutiva recante numero di R.E. 1/2017 promossa innanzi al Tribunale di Avellino in danno della società Navir Costruzioni s.r.l. in Liquidazione in persona del legale rappresentante p.t. e Liquidatore sig. Fulvio Lardaro attualmente domiciliato in St. Jean Cap Ferrat (Francia) 16 Avenue Des Fleurs - FE 30978 dalla Banca di Credito Popolare di Tore del Greco Soc. Coop. Per Azioni avente ad oggetto la piena proprietà dei seguenti beni siti in Monteforte Irpino (AV):

- 1) appartamento in Monteforte Irpino (AV) alla via Breccelle s.n.c., piano 1, di vani 5,5 individuato nel catasto Urbano di Monteforte Irpino al Foglio 26, part. 538, sub. 52, Cat. A/2, cl. 5, R.C. Euro 468,68;
- 2) appartamento in Monteforte Irpino (AV) alla via Breccelle s.n.c., piano 1, di vani 5,5 individuato nel catasto Urbano di Monteforte Irpino al Foglio 26, part. 538, sub. 54, Cat. A/2, cl. 5, R.C. Euro 468,68;
- 3) appartamento in Monteforte Irpino (AV) alla via Breccelle s.n.c., piano S1-T, di vani 4,5 individuato nel catasto Urbano di Monteforte Irpino al Foglio 26, part. 553, sub. 3, Cat. A/2, cl. 3, R.C. Euro 278,89;
- 4) appartamento in Monteforte Irpino (AV) alla via Nazionale s.n.c., sviluppatasi tra il piano seminterrato ed il primo piano, Piano S1 -1, di vani 4, individuato nel catasto Urbano di Monteforte Irpino al Foglio 27, part. 884, sub. 5, Cat. A/2, cl. 4, R.C. Euro 247,90;
- 5) Area Urbana in Monteforte Irpino (AV) alla via Nazionale s.n.c. di mq 418, individuata nel Catasto Urbano di Monteforte Irpino al Foglio 27, part. 884, sub. 14, Piano S1, categoria Area Urbana;
- 6) appartamento in Monteforte Irpino (AV) alla via Valle s.n.c., di vani 5, sviluppatasi tra piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano, piano S1-T-1 e 2, individuato nel catasto Urbano al Foglio 26, part. 558, sub. 5, Cat. A/3, cl. 2, R.C. Euro 348,61;
- 7) Area Urbana in Monteforte Irpino (AV) alla via Valle s.n.c. di mq 155, individuata nel Catasto Urbano di Monteforte Irpino al Foglio 26, part. 558, sub. 6, Piano T, categoria Area Urbana;

si è recata, come anticipato al debitore con lettera raccomandata a/r del 19/07/2017, unitamente al CTU arch. Antonio D'Urso, presso i suindicati immobili siti nel Comune di Monteforte Irpino (AV). Sul luoghi sopra indicati nessuno era presente per la società debitrice ragion per cui, dopo aver assunto alcune informazioni relative all'identità degli amministratori dei fabbricati dove sono ubicati i beni staggiti le operazioni sono terminate alle ore 14,00.

LCS

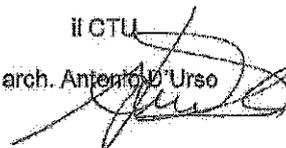
Il Custode

avv. Paola Falcone



Il CTU

arch. Antonio D'Urso


~~Dott. Arch. XXXXX XXXXX~~

Via XXXXX XXXXX n° XX, XXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxx@maxipec.it

Pagina 8 di 76



Verbale n° 2 del 6 ottobre 2017.

Oggi 6 ottobre 2017, in riferimento alla procedura esecutiva pendente innanzi al Tribunale di Avellino - RGE N. 11/2017, in prosieguo delle operazioni pendenti la sottoscritta Custode au. Paolo Falcone si è recata unitamente al c.t.u. arch. Antonio D'Urso in Comune Irpino - av. alla via Nazionale per visionare gli immobili ivi siti indicati nel precedente verbale n. 1 del 28/7/2017 con i numeri 4 e 5 identificati in Catasto al foglio 27, p.lle 884 sub 5, CAT A2 e foglio 27, p.lle 884 sub 14, p. a. 205.1. Sui luoghi, previo accordo telefonico, veniva rinvenuta la dottoressa Amelie Eradio, Amministratrice p.t. dello stabile in questione e la quale consentiva l'accesso ai predetti immobili che venivano ispezionati anche dal c.t.u. per l'espletamento dell'incarico pendente. La dottoressa Eradio precisava di aver ricambiato le chiavi dei predetti immobili al fine di consentire l'accesso del sig. Gerardo Oliviero attuale detentore degli stessi sinistrali. Sui liti gli adempimenti del caso ed i rilievi necessari le operazioni terminano alle ore 14.30 l.c.s.

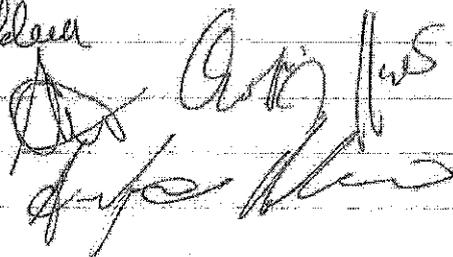
il c.t.u.
au. Paolo Falcone
L. Amore Antonio Eradio

il c.t.u.
arch. 



Proseguono le operazioni pendenti in Materia di Tribunale
 alla via Breccelle presso i beni soggetti indicati nel
 verbale del 28/07/2017 con i numeri de 1 e 2 in particolare
 si rinviò sui luoghi l'au. Esperto D. Fiducio
 Amministratore p.t. degli immobili di cui sopra con il
 medesimo ci si recò alla via Breccelle 16/D, nel bene
 individuato al piano 2, foglio 26, p.lla 534, sub 53,
 scala A il quale viene rinvenuto vuoto. Si spostò
 al fabbricato scala B, per rinvenire il bene sito al
 1° piano, Foglio 26, p.lla 538, sub 54 e cat. A/B
 nel quale viene rinvenuto il sig. Antonio Amigemma
 che lo occupa sine titolo. Il sig. Amigemma esente
 al cui di visitazione e ispezione l'immobile rispetto
 le operazioni si concludeva alle ore 16.00
 h.e.

Paolo Piana



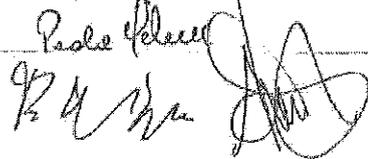


Verbale n. 3 del 9 novembre 2017

Oggi 9 novembre 2017^{h 16.00} le scrivente Custode au.
Paola Falcone, autotomate al C.T.U. Arch. Antonio
D'Urso, in proseguo delle operazioni pendenti, si è
recata in Monteforte Lepino - AV. Alla via Brecelle
N. 46/D al fine di accedere forzatamente all'immobile
in sito, ed ispieno, individuato catastalmente al foglio
N. 26, p.l.s. n. 534, sub. 52 con l'ausilio del fabbro
con l'intervento della forza pubblica giunta autorizzativa
specifica del Tribunale di Avellino, dott. Gaetano Guglielmo
datata 2/11/2017. È presente il sig. Costantino De Batta
di professione fabbro per l'esecuzione del lavoro di
apertura forzata delle porte blindate di accesso all'immobile
de quo. Sono altresì intervenuti i carabinieri delle stazioni
di Monteforte Lepino nella persona del Maresciallo
sig. Sofia Salvatore anche è apparso il sig. Domenico
Benzonis. L'immobile viene aperto e ridisposto come
genitorio. Lo stesso viene visitato dai presenti
ed al C.T.U. il quale esegue le risultanze necessarie
ed origi e detagliati rilievi anche fotografici.
Le operazioni terminano alle ore 15.45.

L. e. s.

il custode

Paola Falcone


Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it

Pagina 11 di 76



Verbale N. 4 del 9. 11. 2017

Le opinioni penali proseguono in Monteforte
Epino su. alla via Breccelle ^{alla via 1550} per visione ed
ispezione l'immobile in sito, identificata al
Catasto fabbricati del Comune di Monteforte Epino
foglio 26, p.la 553, sub 3, piano T-3. Su
luogo viene invitata la sig.ra Caterina Anna,
identificata a mezzo C.I.N. AX18137292 e locata
del Comune di Monteforte Epino in data 21.10.15. La
quale accorso alla visione e perispezione dell'immobile
di qua. La sig.ra dichiara di occupare il predetto
immobile in quanto la stessa aveva stipulato una
compravendita con le parti costruttrici che si
ritiene di fare avere alla custodia unitamente ai
assegni del relativo pagamento del prezzo. L'arch.
D'Uso esegue i rilievi necessari alla Studio e
consulenza. Le operazioni si chiudono alle ore 16.20.

L.E.S.

il Custode

Prof. Paolo Pisciotta



2. DATI ACQUISITI

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione di quanto presente nei fascicoli di produzione, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti e/o dati particolari presso enti pubblici, quali Comune di Monteforte Irpino (AV). [cfr. allegato n.02].

In particolare:

- ✦ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino (AV), sono state acquisite:
- ✓ Copia Concessione Edilizia n.17/03 del 27.02.2003 con copia del parere della commissione in seguito alla lottizzazione e grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;
 - ✓ Copia del Permesso a Costruire n.73/04 del 27.07.2004;
 - ✓ Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n.54/06 del 06.06.2006 con grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;
 - ✓ Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n.68/06 del 11.07.2006 con grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;
 - ✓ Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n.78/06 del 03.08.2006 con grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 13 di 76



DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 26 – P.IIa 553 – Sub. 3

Il primo fabbricato, censito al N.C.E.U. al Foglio 26 – P.IIa 553, ospita il subalterno 3 il quale, risulta oggetto di pignoramento. Lo stesso, si distribuisce su due livelli, uno al piano terra ed uno al piano primo.

Tale fabbricato è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato risulta arretrato rispetto alla strada comunale, via Valle, e si accede mediante viale condominiale d'ingresso che immette nello spazio comune adibito a verde e parcheggi del tutto pianeggiante. Il fabbricato confina con spazi comuni, viale di accesso su via Valle e verde privato.

La struttura del fabbricati è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavole intonacate. La costruzione risalente al 2006, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, avviene mediante cortile condominiale posto sul lato NORD-EST del complesso immobiliare a schiera. Mediante cancello pedonale in ferro, azionato elettricamente, si accede a detto cortile comune a tutti i subalterni, fino a giungere al **sub. 3**, oggetto di pignoramento.

Mediante altro cancello in ferro, si accede all'**area esclusiva** del subalterno 3, individuata in una superficie di circa **27.70 mq**; da detta corte esterna coperta, l'accesso avviene mediante portoncino blindato posto sul pianerottolo, da qui si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, da un **ingresso/salone, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio** al piano terra; mentre mediante scala a chiocciola in ferro e legno si accede al piano primo. Su detto piano primo, sono collocate due stanze da letto, un bagno, un ripostiglio, un balcone ed un terrazzo. Nel suo complesso, l'appartamento censito al **sub. 3**, misura **92.87 mq** circa. Lo stesso è servito da un **balcone** ed un **terrazzo**, entrambi a servizio del piano primo, per un totale di **21.28 mq** circa.

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

Dott. Arch. XXXXXX XXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina **14** di **76**



Pavimentazione in gres porcellanato; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; gli infissi in pvc a taglio termico; porte interne in legno; portoncino d'ingresso in legno del tipo blindo. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono consoni, per consistenza alla classe dell'appartamento; l'impianto di riscaldamento è presente e consono alle caratteristiche richieste per il fabbisogno energetico. Sono presenti gli impianti telefonico e televisivo.

L'appartamento risulta ben illuminato, e le condizioni di manutenzione e di decoro possono definirsi sufficienti.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla sig.ra XXXXXXX XXXXX, la quale dichiara di essere proprietaria in virtù di atto notarile di compravendita, stipulato con la XXXXXX XXXXXX. A tal riguardo, la stessa sig.ra XXXXXX, si impegna a fornire la documentazione in suo possesso, al Custode Giudiziario, Avv. XXXXXXX XXXXXXX.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire prot. n.18/04 del 11.03.2004 rilasciato dal Comune di Monteforte Irpino ai germani XXXXXXXX, che in seguito hanno ceduto alla società "XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXX" lo stesso terreno edificabile dove con Permesso di Costruire in Sanatoria n.78/06 del 03.08.2006, richiesto dalla stessa società "XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXX" è stato realizzato il fabbricato.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 26 – P.III 553 – Sub. 3, presenta delle difformità al Permesso di Costruire in Sanatoria n.78/06 del 03.08.2006, in quanto, sui grafici del Permesso di Costruire in Sanatoria, al piano seminterrato, che in realtà è piano terra, la destinazione d'uso dei due vani principali, è DEPOSITO. Allo stato di sopralluogo, ciò non corrisponde al vero in quanto, al piano seminterrato (ma che in realtà è piano terra), è presente l'ingresso/salone, la cucina, un bagno e ripostiglio. Al piano terra dei grafici del Permesso di Costruire in Sanatoria (ma che in realtà è piano primo), la destinazione d'uso dei vani principali, risulta concordante con lo stato di fatto, ad eccezione di un solo vano, che sui grafici ha destinazione d'uso a cucina, ma allo stato di fatto risulta camera da letto.

Il cambio di destinazione d'uso e quindi il relativo aumento di volume, realizzati in difformità al P. di C. in Sanatoria, NON possono essere sanate, in quanto, non rientra nelle disposizioni regionali e nazionali regolanti l'ultimo condono edilizio; neppure ai sensi dell'ex art. 17 comma 5 della legge 47/85 abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 46 dello stesso d.P.R.

Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXXX~~

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 15 di 76



Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità. Il bene immobile è pervenuto al proprietario Xxxxx XXXXXXXXXXXX xxx titolare del Permesso di Costruire in Sanatoria n.78/06 del 03.08.2006 rilasciato dal Comune di Monteforte Irpino.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per il bene, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013⁽¹⁾.

Di seguito si riporta un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare ed una esaustiva documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile, che senza alcun dubbio è più eloquente di ogni descrizione.

⁽¹⁾ **Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale (G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)

Dott. Arch. Xxxxx Xxxxx

Via Xxxxx Xxxxx n°xx, xxxxxx- xxxxxx (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it





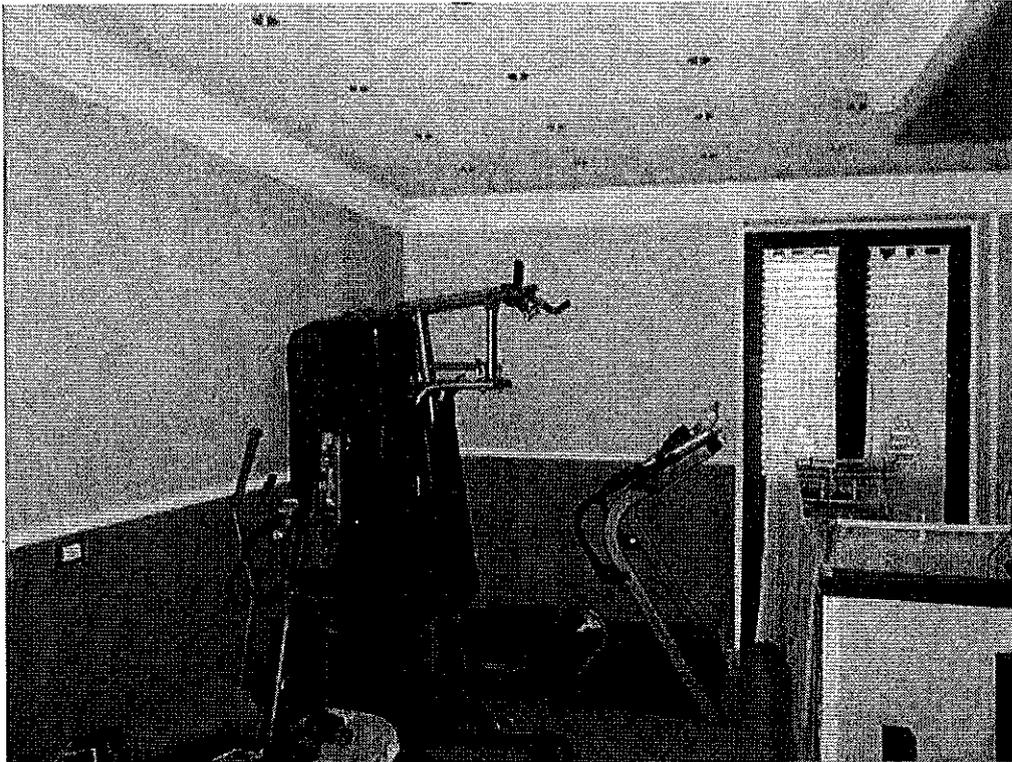
Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare VIA VALLE –





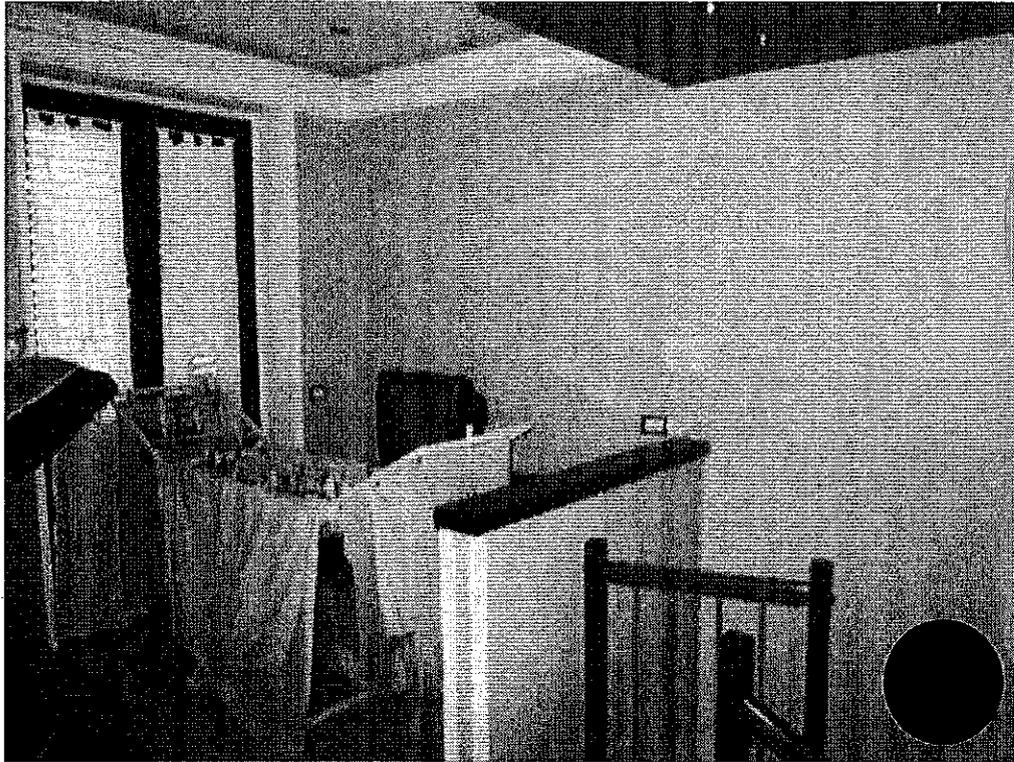
Dott. Arch. *XXXXX XXXXX*
Via *XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)*
Cell.: +39 *xxx-xxxxxxx*
email: . *xxxxxxxxxxxxx@libero.it*
P.E.C.: *xxxxxxxxxxxxx@maxipec.it*





Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXX~~
Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX~~- ~~XXXXXXX~~ (AV)
Cell.: +39 ~~xxx-xxxxxxx~~
email: . ~~xxxxxxxxxxxxx@libero.it~~
P.E.C.: ~~xxxxxxxxxxxxx@maxipec.it~~





3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.



4.2. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2015 e 2017, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del comune di Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2017.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO
 Comune: MONTEFORTE IRPINO
 Fascia/zona: Periferia (S.S. 4,7 815 (P)-VICINALE VALLE-LOG. CAMPIC)
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 2
 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	750	950	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ordine	950	1100	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ordine	720	950	C	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	790	L	2,3	2,8	L
Dax	NORMALE	475	710	L	3,8	2,4	L
Ville e Villini	Ordine	1050	1200	L	2,5	3,2	L
Villa a Villetta	NORMALE	800	1050	L	2,8	3,6	L

Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato la **condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

STIMA APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO (foglio 26, particella 553, sub. 3)

Calcolo delle superficie:

Appartamento = 92.87 mq

Corte esterna = 27.70 mq x 30% (sup. convenzionale) = 8.31 mq

Terrazzo = 13.30 mq x 30% (sup. convenzionale) = 3.99 mq

Balcone = 7.98 mq x 30% (sup. convenzionale) = 2.39 mq

TOTALE utile per il calcolo = 107.56 mq (Sup. Convenzionale)



I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 750,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 107,56 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 80.670,00 \text{ €}$$

1.1. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,40 e 3,00 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,80 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$107,56 \text{ mq} \times 2,40 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 258,14 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$258,14 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.097,68 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano*, Etas Kompass, Milano, 1975].

$$V_M = R_N / r$$



Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 258,14 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.097,68 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = 2.323,26 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = 77.442,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO (foglio 26, particella 553, sub. 3)

$$V_{\text{FINALE}} = 80.670,00 \text{ €} + 77.442,00 \text{ €} = 158.112,00 \text{ €} / 2 = 79.056,00 \text{ €}$$

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX-XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 24 di 76



DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 26 – P.III 538 – Sub. 52

Il complesso immobiliare censito al N.C.E.U. al Foglio 26 – P.III 538 è composto da due fabbricati, uno a *monte* ed uno a *valle*, i quali ospitano relativamente il subalterno 52 a monte ed il subalterno 54 a valle, i quali, risultano oggetto di pignoramento.

Entrambi gli appartamenti, sono collocati al piano primo di due fabbricati adiacenti l'uno all'altro, ma con due accessi distinti e separati.

Tali fabbricati sono posti a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fanno parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

I fabbricati risultano arretrati rispetto alla strada comunale, via Breccelle. Confinano con spazi comuni, viale di accesso su via Breccelle e verde privato.

La struttura dei fabbricati è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. La costruzione risalente al 2003, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente.

L'accesso all'immobile censito al foglio 26 – P.III 538 – Sub. 52 (fabbricato a monte), avviene mediante scala condominiale posta sul lato SUD del complesso immobiliare condominiale, che porta al piano primo, ove è collocato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Mediante portoncino blindato posto sul pianerottolo, si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, da un **ingresso/salone, cucina, due camere da letto, due bagni e due disimpegni**; a servizio dell'appartamento così identificato, è individuato un balcone che circonda per l'intero perimetro, l'unità in essere. Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 52, misura **95.65 mq** circa, mentre il balcone, a servizio dello stesso misura **45.76 mq** circa.

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

Pavimentazione in gres porcellanato; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; gli infissi in pvc; l'unità immobiliare non dispone di porte interne ma bensì, soltanto di controtelai in legno per l'alloggio di porte a battente e in ferro per l'apposizione di porte ad anta scorrevole; portoncino d'ingresso in legno del tipo blindo. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico non

Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXXX~~

Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX-XXXXXXX~~ (AV)

Cell.: +39 ~~XXX-XXXXXXX~~

email: ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~@libero.it

P.E.C.: ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~@maxipec.it

Pagina **25** di 76



risultano allacciati alle rispettive linee; l'impianto di riscaldamento è presente ed individuato mediante l'apposizione di radiatori in alluminio, ma lo stesso, così come l'impianto idraulico ed elettrico, non risulta allacciato alla rispettiva linea; sono presenti gli impianti telefonico e televisivo, anch'essi non allacciati.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risulta completamente libero da persone, ma occupato da cose; allo stato di accesso eseguito con l'ausilio delle forze dell'ordine, si è appurato la presenza della cucina, diversi arredi da salone, materassi e rete di appoggio, mobili da camera, nonché il completo arredo dei due bagni.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.17/03 del 27.02.2003 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino ai sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, che in seguito hanno venduto con atto di compravendita del notaio XXXXXXXX XXXXXXXX n.3717.1/2004 alla società "XXXXXXX XXXXXXXX xxx" lo stesso terreno edificabile.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 26 – P.lla 538 – Sub. 52, non presenta delle difformità alla Concessione Edilizia.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è pervenuto al proprietario XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX xxx con atto di compravendita del notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n.3717.1/2004.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per il bene, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013⁽²⁾.

Di seguito si riporta un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare ed una esaustiva documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile, che senza alcun dubbio è più eloquente di ogni descrizione.

⁽²⁾ Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63

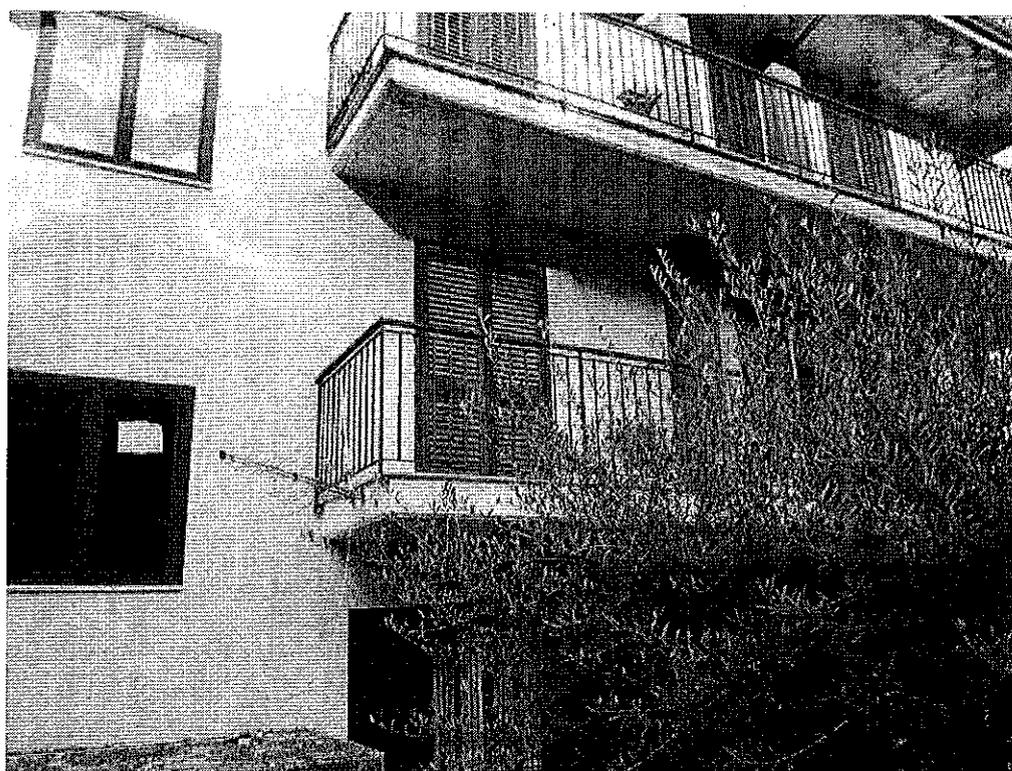
Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale (G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)





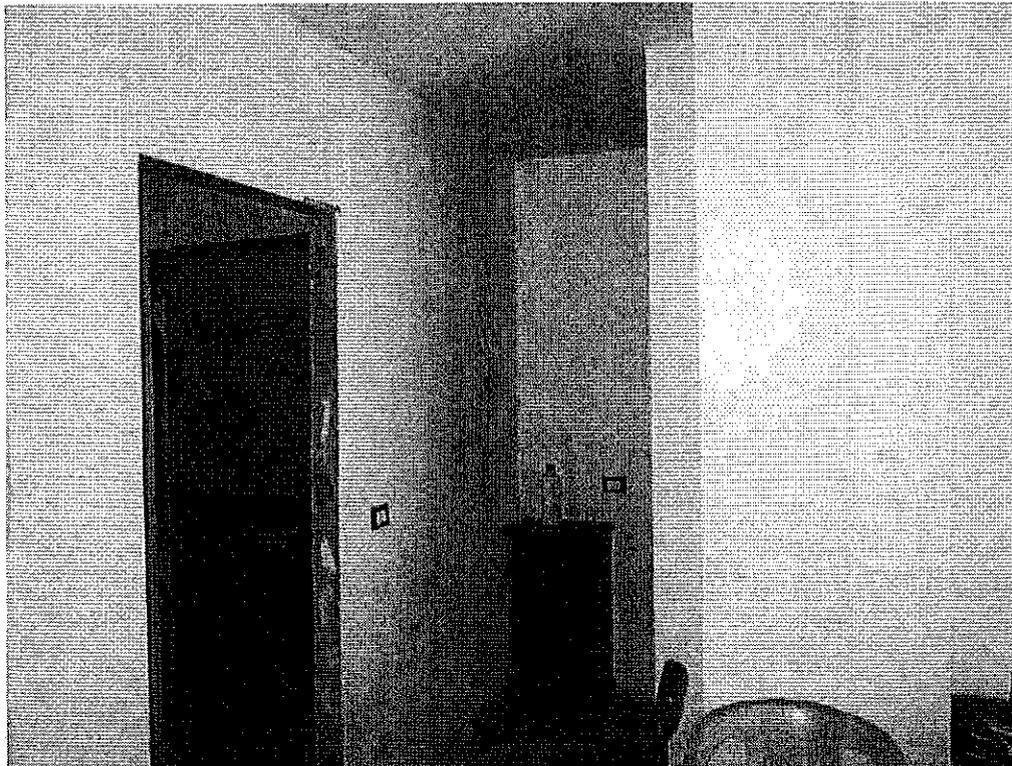
Fig. 2 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –





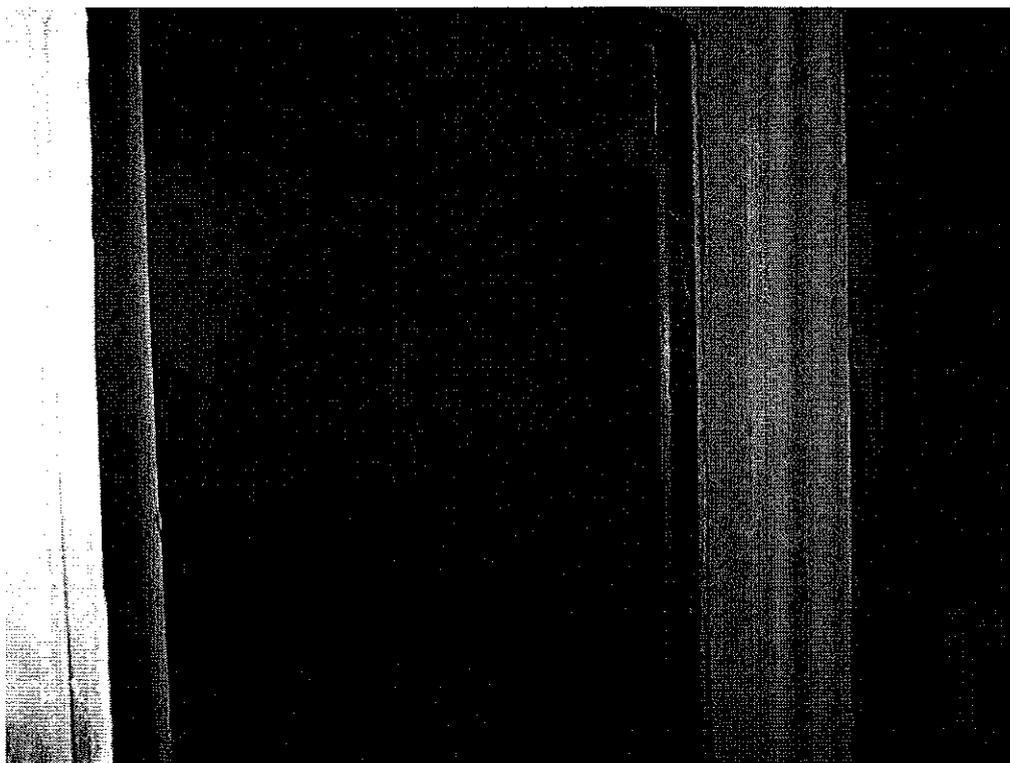
Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX
Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)
Cell.: +39 XXX-XXXXXXX
email: . XXXXXXXXXXXXXXX@libero.it
P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it





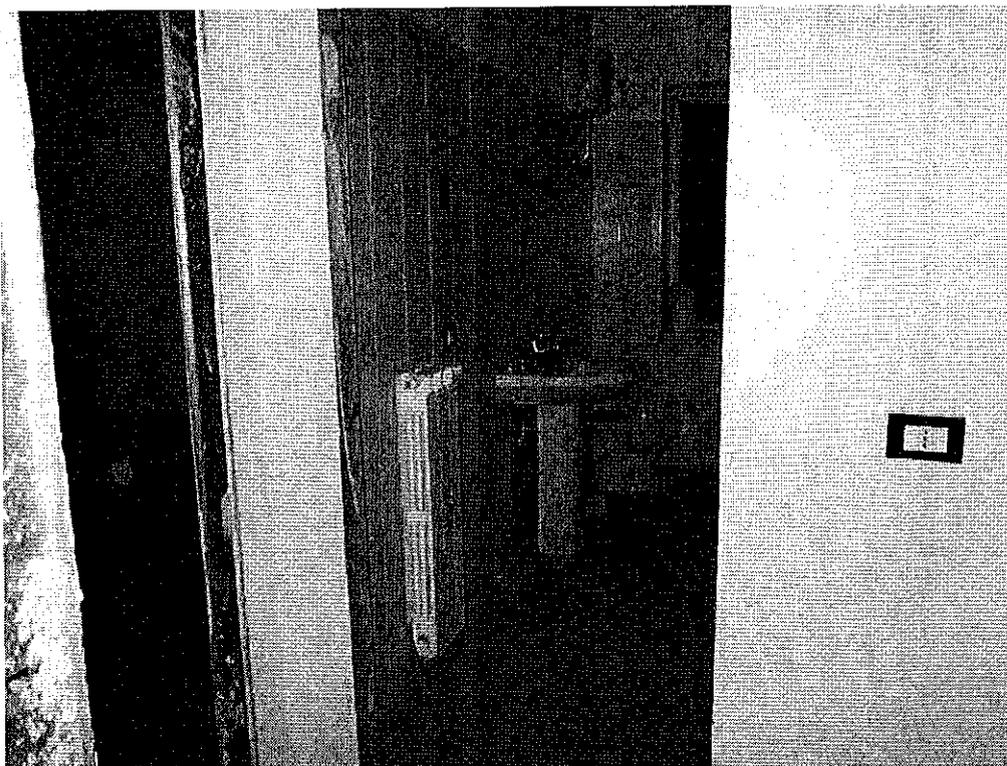
Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXX~~
Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX~~- ~~XXXXXX~~ (AV)
Cell.: +39 ~~XXX-XXXXXXX~~
email: . ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@libero.it
P.E.C.: ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@maxipec.it





Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX
Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)
Cell.: +39 XXX-XXXXXXX
email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it
P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it





Dott. Arch. Xxxxxx Xxxxxx
Via Xxxxxx Xxxxxx n°xx, xxxxxx- xxxxxxx (AV)
Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it





Dott. Arch. XXXXXX XXXXX
Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)
Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it



4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

8.2. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2015 e 2017, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del comune di Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2017.

Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it



I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre I

Provincia: AVELLINO
Comune: MONTEFORTE IRPINO
Fascia/zona: Periferia/S.S. N.7 BIS(P)-VICINALE VALLE LOCCAMP(P)
Codice di zona: D2
Microzona censuale n.º 2
Tipologie prevalenti: 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	750	950	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1100	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	790	930	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	790	L	2,3	2,6	L
Box	NORMALE	475	710	L	3,8	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1050	1200	L	3,5	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	890	1050	L	2,8	3,6	L

Tab. 2 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato la **condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).



STIMA APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 26, particella 538, sub. 52)

Calcolo delle superficie:

Appartamento = 95.65 mq

Balcone = 45.76 mq x 30% (sup. convenzionale) = 13.73 mq

TOTALE utile per il calcolo = **109.38 mq** (Sup. Convenzionale)

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 850,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 109,38 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 92.973,00 \text{ €}$$

1.2. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,40 e 3,00 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,80 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$109,38 \text{ mq} \times 2,80 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 306,26 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$306,26 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.675,12 \text{ €/anno}$$

Dott. Arch. Xxxxxx Xxxxxx

Via Xxxxxx Xxxxxx n°xx, xxxxxx- xxxxxxxx (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it



Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano, Etas Kompass, Milano, 1975*].

$$V_M = R_N / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 306,26 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{3.675,12 \text{ €}}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = \mathbf{2.756,34 \text{ €}}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = \mathbf{91.878,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 26, particella 538, sub. 52)

$$V_{FINALE} = 92.973,00 \text{ €} + 91.878,00 \text{ €} = 184.851,00 \text{ €} / 2 = \mathbf{92.425,50 \text{ €}}$$

Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXX~~

Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX~~- ~~XXXXXXX~~ (AV)

Cell.: +39 ~~XXX-XXXXXXX~~

email: . ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@libero.it

P.E.C.: ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@maxipec.it

Pagina 36 di 76



DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 26 – P.IIa 538 – Sub. 54

L'accesso all'immobile censito al foglio 26 – P.IIa 538 – Sub. 54 (fabbricato a valle), avviene mediante scala condominiale posta sul lato NORD del complesso immobiliare condominiale, che porta al piano primo, ove è collocato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Mediante portoncino blindato posto sul pianerottolo, si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, da un **ingresso/salone, cucina, due camere da letto, due bagni e due disimpegni**; a servizio dell'appartamento così identificato, sono individuati due balconi, uno a servizio delle camere da letto ed uno a servizio della cucina e del salone. Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 54, misura **95.65 mq** circa, mentre i due balconi a servizio dello stesso misurano un totale di **37.60 mq** circa.

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

Pavimentazione in gres porcellanato; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; gli infissi in pvc; l'unità immobiliare non dispone di porte interne ma bensì, soltanto di controtelai in legno per l'alloggio di porte a battente e in ferro per l'apposizione di porte ad anta scorrevole; portoncino d'ingresso in legno del tipo blindo. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico risultano allacciati alle rispettive linee; l'impianto di riscaldamento è presente ed individuato mediante l'apposizione di radiatori in alluminio, e risulta allacciato alla rispettiva linea; sono presenti gli impianti telefonico e televisivo.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risulta occupato *sine titulo* dal sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.17/03 del 27.02.2003 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino ai sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, che in seguito hanno venduto con atto di compravendita del notaio XXXXXXXXXXX XXXXXXXX n.3717.1/2004 alla società "XXXXXXXXXX XXXXXXXX" lo stesso terreno edificabile.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 26 – P.IIa 538 – Sub. 52, non presenta delle difformità alla Concessione Edilizia.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna

Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 37 di 76



richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è pervenuto al proprietario XXXXXXXX XXXXXXXX con atto di compravendita del notaio XXXXXXXX XXXXXXXX n.3717.1/2004.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per il bene, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013⁽³⁾.

Di seguito si riporta un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare ed una esaustiva documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile, che senza alcun dubbio è più eloquente di ogni descrizione.

⁽³⁾ **Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale
(G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)

Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it



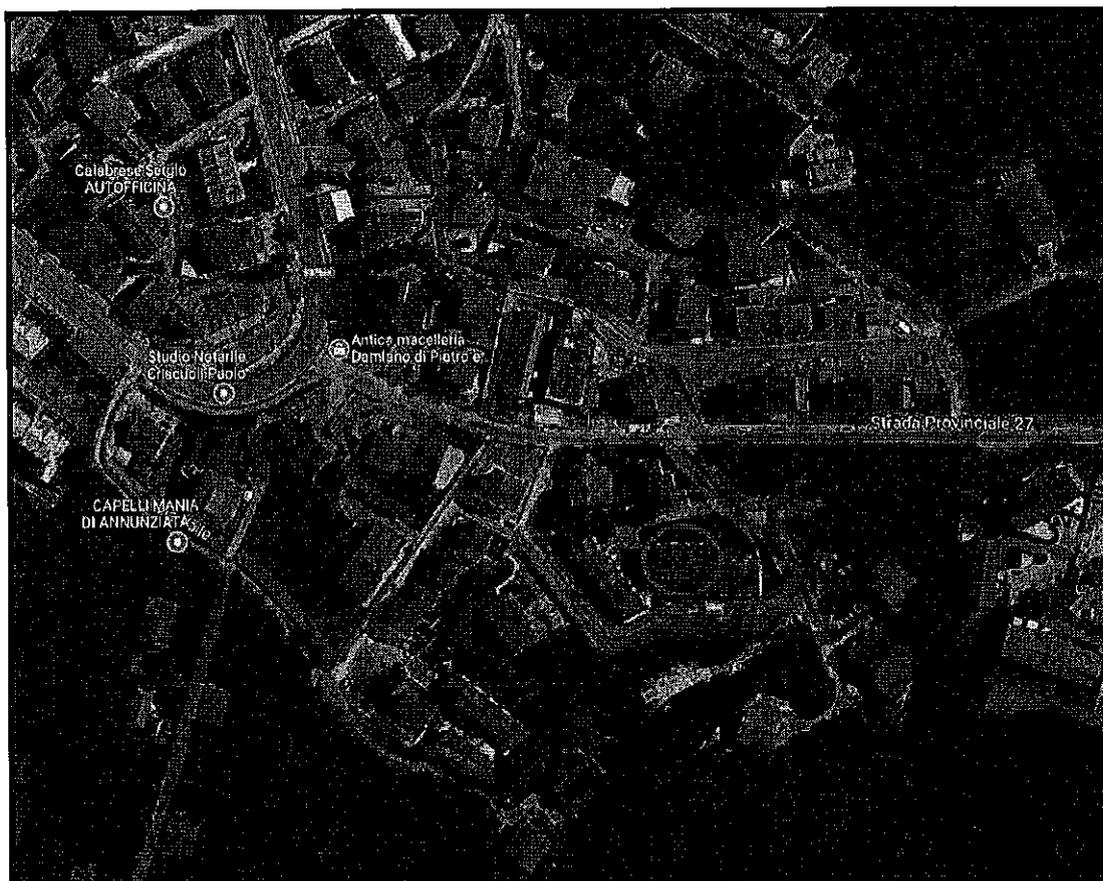
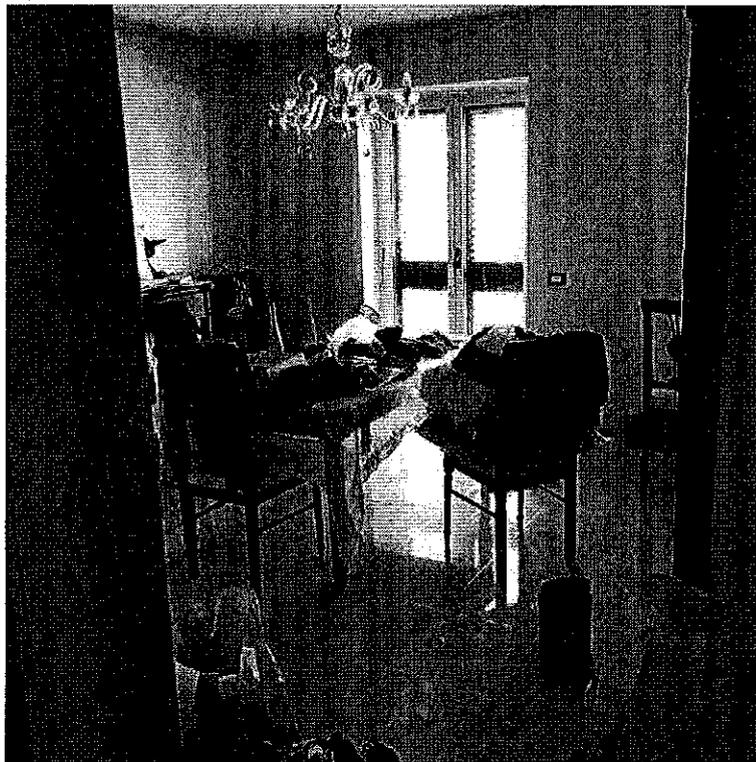
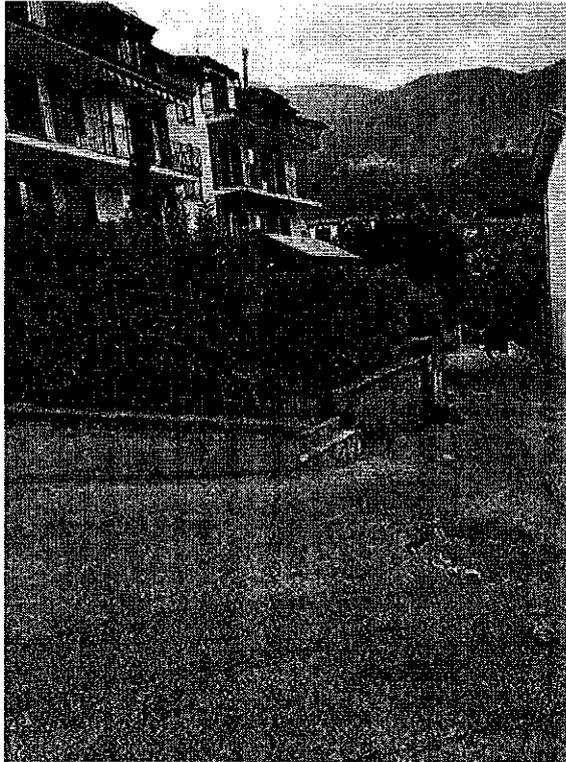


Fig. 3 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –

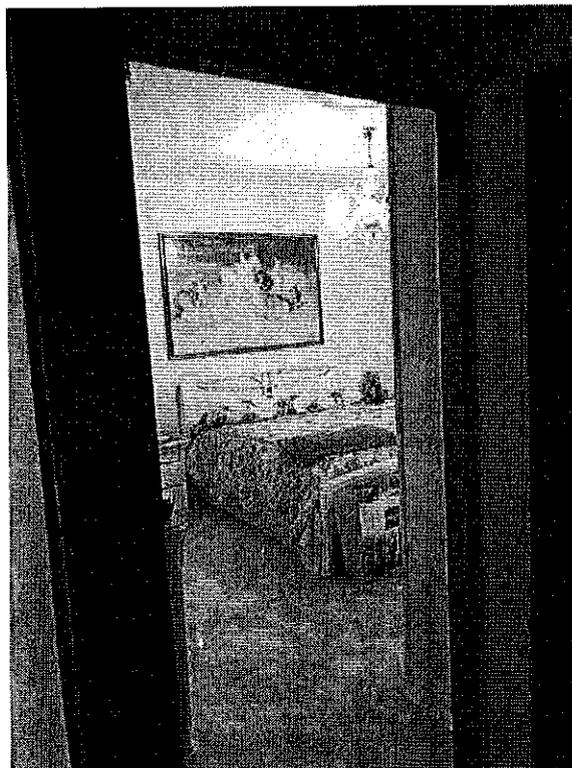
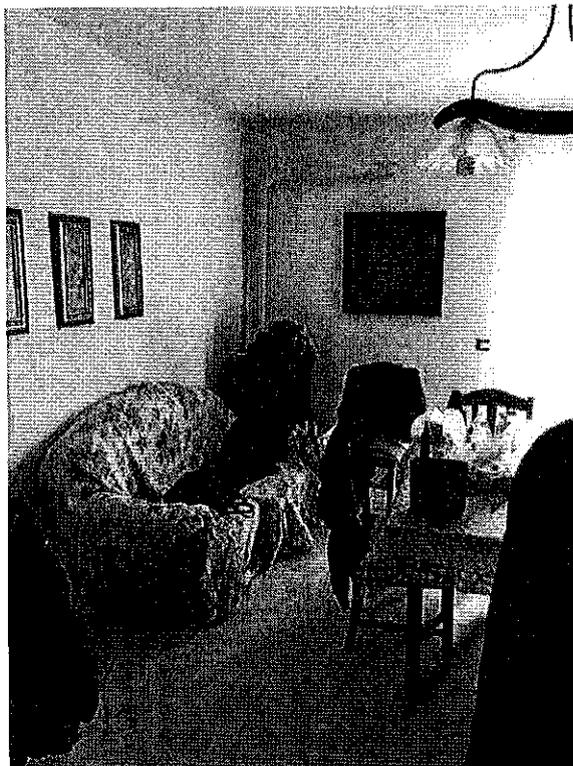
Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXX~~
Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX~~– ~~XXXXXXX~~ (AV)
Cell.: +39 ~~XXX-XXXXXXX~~
email: . ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@libero.it
P.E.C.: ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@maxipec.it





Dott. Arch. XXXXX XXXXX
Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXXX (AV)
Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
email: .xxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it





Dott. Arch. Xxxxxx Xxxxxx
Via Xxxxxx Xxxxxx n°xx, xxxxxx- xxxxxxxx (AV)
Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it



5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

12.2. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2015 e 2017, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del comune di Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2017.

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX-XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 42 di 76



I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO
 Comune: MONTEFORTE IRPINO
 Fascia/zona: Periferica/S. N.7 SIS(F)-VICINALE VALLE-LOCANPI(P)
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 2
 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	750	950	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1100	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	750	950	L	2,6	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	790	L	2,3	2,6	L
Box	NORMALE	475	710	L	1,8	2,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1950	1200	L	3,9	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	600	1050	L	2,8	3,6	L

Tab. 3 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).



STIMA APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 26, particella 538, sub. 54)

Calcolo delle superficie:

Appartamento = **95.65 mq**Balconi = 37.60 mq x 30% (sup. convenzionale) = **11.28 mq****TOTALE** utile per il calcolo = **106.93 mq** (Sup. Convenzionale)

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato la **condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 850,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 106,93 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{90.890,50 \text{ €}}$$

1.3. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,40 e 3,00 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,80 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$106,93 \text{ mq} \times 2,80 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 299,40 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$299,40 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.592,80 \text{ €/anno}$$

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it



Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano, Etas Kompass, Milano, 1975*].

$$V_M = R_N / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 299,40 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.592,80 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = 2.694,60 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = 89.820,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 26, particella 538, sub. 54)

$$V_{\text{FINALE}} = 90.890,50 \text{ €} + 89.820,00 \text{ €} = 180.710,50 \text{ €} / 2 = 90.355,25 \text{ €}$$

Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 45 di 76



DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 27 – P.lla 884 – Sub. 5

Il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di pignoramento è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato risulta collocato in prossimità di via Nazionale, e si accede mediante viale ad uso condominiale d'ingresso che immette nello spazio comune adibito a verde e parcheggi del tutto pianeggiante. Il fabbricato confina con spazi comuni, viale di accesso su via Nazionale e verde privato.

La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavole intonacate. La costruzione risalente al 2006, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente.

L'accesso all'immobile censito al foglio 27 – P.lla 884 – Sub. 5, avviene mediante scala condominiale del complesso immobiliare individuata al sub. 1 come B.C.N.C. a tutti i subalterni. La stessa, collega il piano seminterrato al piano terzo sottotetto.

Mediante portoncino blindato posto sul pianerottolo, si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, da un **ingresso/disimpegno, cucina, altro disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone**; a servizio dell'appartamento così identificato, è individuato un locale **deposito** al piano seminterrato ed un balcone a servizio esclusivo dell'unità immobiliare. Nel suo complesso, **l'appartamento** censito al sub. 5, misura **60.00 mq** circa, il **deposito** al piano seminterrato misura **13.57 mq** circa ed il **balcone** un totale di **11.13 mq** circa.

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

Pavimentazione in gres porcellanato; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; gli infissi in pvc; l'unità immobiliare non dispone di porte interne ma bensì, soltanto di controtelai in legno per l'alloggio di porte a battente e in ferro per l'apposizione di porte ad anta scorrevole; portoncino d'ingresso in legno del tipo blindo. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico risultano allacciati alle rispettive linee; l'impianto di riscaldamento è presente ed individuato mediante l'apposizione di radiatori in alluminio, e risulta allacciato alla rispettiva linea; sono presenti gli impianti telefonico e televisivo.

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 46 di 76



Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risulta occupato *sine titulo* dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù del Permesso a Costruire in Sanatoria n.68 del 11.07.2006 per opere eseguite in difformità al P. di C. n.15/04 rilasciato dal Comune di Monteforte Irpino alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che in seguito con atto di permuta del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.4458.1/2004 hanno ceduto alla società "XXXXXXXXXXXXXXXX" lo stesso terreno edificabile.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 27 – P.IIa 884 – Sub. 5, non presenta delle difformità alla Concessione Edilizia; bensì sono evidenti errori in fase di accatastamento. Gli stessi sono individuati nell'orientamento dell'unità immobiliare sulla planimetria catastale; ed ancora, da un'attribuzione al locale seminterrato la destinazione di deposito, senza trattarlo da U.I.U. distaccata dal subalterno 5. Lo stesso locale al piano seminterrato, avendo una destinazione d'uso a deposito, deve avere un suo numero identificativo ed una sua categoria catastale (C2). Ed infine, un errata rappresentazione sull'elaborato planimetrico dell'intera particella di tutti i subalterni insistenti sulla stessa.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è pervenuto al proprietario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di permuta del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.4458.1/2004.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per il bene, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013⁽⁴⁾.

Di seguito si riporta un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare ed una esaustiva documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile, che senza alcun dubbio è più eloquente di ogni descrizione.

⁽⁴⁾ Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale (G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)

Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxxx@libero.it

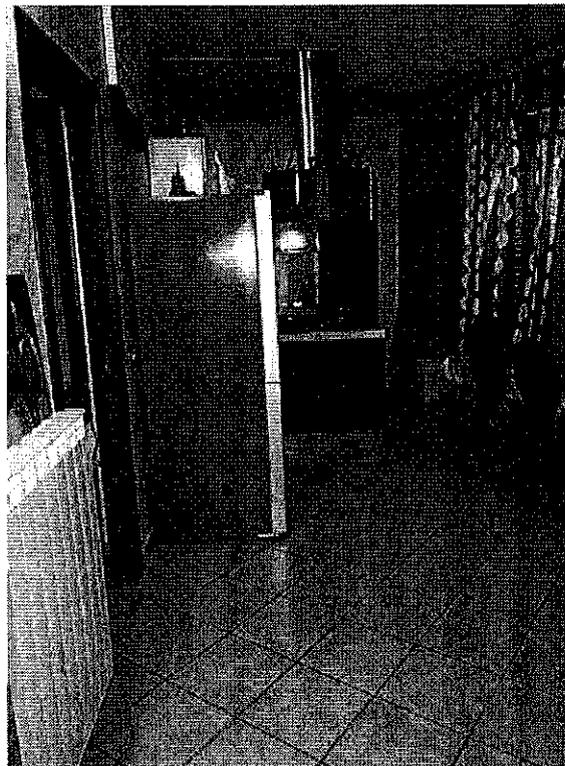
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it





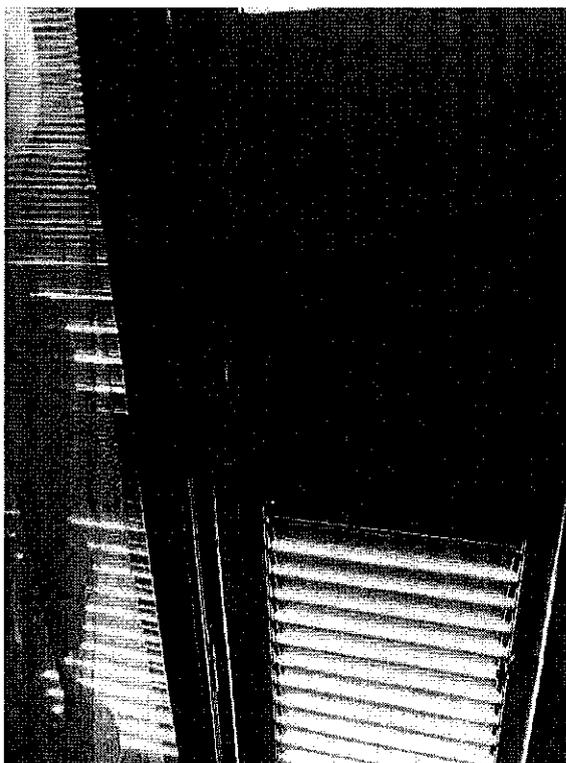
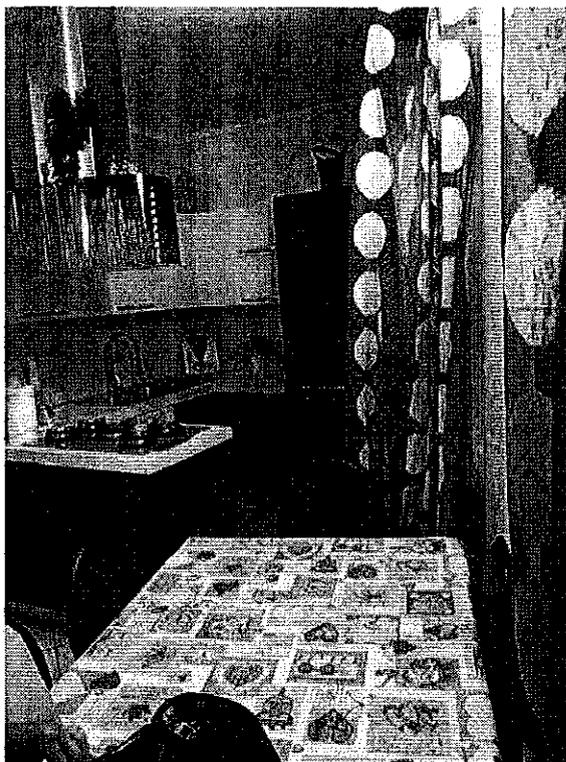
Fig. 4 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA NAZIONALE –





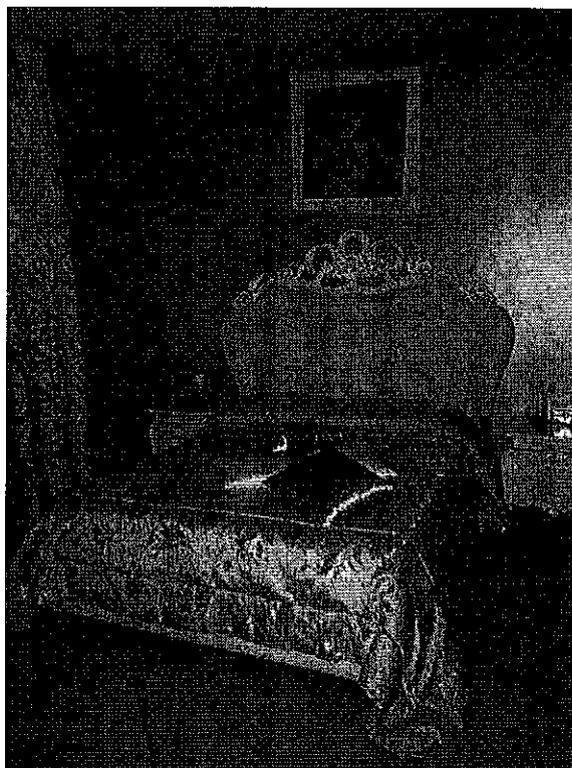
Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX
Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)
Cell.: +39 XXX-XXXXXXX
email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it
P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it





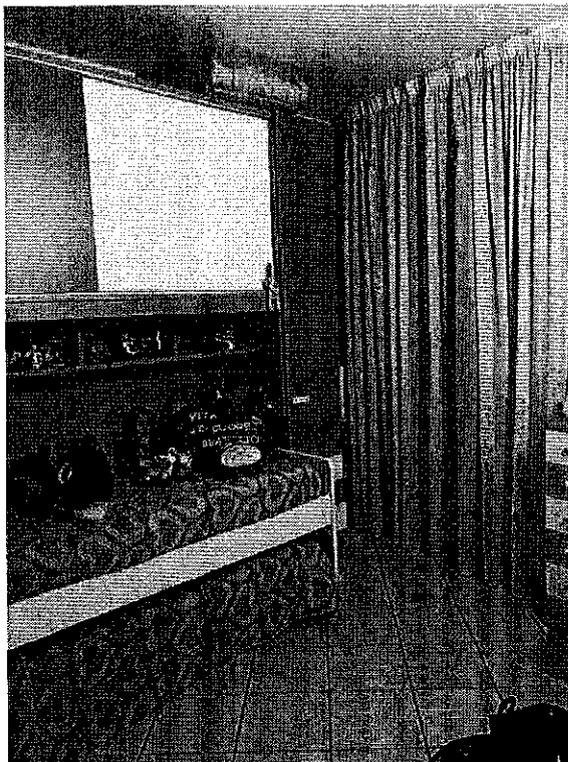
Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXXX~~
Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)
Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it





Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXXX~~
Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX~~- ~~XXXXXX~~ (AV)
Cell.: +39 ~~XXX-XXXXXXX~~
email: . ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@libero.it
P.E.C.: ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@maxipec.it





Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXXX~~
Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX- XXXXXX~~ (AV)
Cell.: +39 ~~xxx-xxxxxxx~~
email: . ~~xxxxxxxxxxxxx@libero.it~~
P.E.C.: ~~xxxxxxxxxxxxx@maxipec.it~~





6. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXXX~~

Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX~~- ~~XXXXXXX~~ (AV)

Cell.: +39 ~~XXX-XXXXXXX~~

email: . ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~@libero.it

P.E.C.: ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~@maxipec.it

Pagina 53 di 76



16.2. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2015 e 2017, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del comune di Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2017.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 54 di 76



Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO
 Comune: MONTEFORTE IRPINO
 Fascia/zona: Monteforte/S.S. N.7 BIS(P)-VICINALE VALLE-LOC.CAMP(1)
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 2
 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	750	950	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1100	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	790	950	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	790	L	2,3	2,6	L
Box	NORMALE	475	710	L	1,8	2,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1050	1200	L	3,5	4,2	L
Villa e Villini	NORMALE	800	1030	L	2,8	3,6	L

Tab. 4 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato la **condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

STIMA APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 27, particella 884 sub. 5)

Calcolo delle superficie:

Appartamento = **60.00 mq**

Deposito = 13.57 mq x 40% (sup. convenzionale) = **5.42 mq**

Balconi = 11.13 mq x 30% (sup. convenzionale) = **3.34 mq**

TOTALE utile per il calcolo = **68.76 mq (Sup. Convenzionale)**

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un **range** di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.



Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato la **condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 950,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 68,76 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 65.322,00 \text{ €}$$

1.4. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,40 e 3,00 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,80 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$68,76 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 206,28 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$206,28 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.475,36 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano, Etas Kompass, Milano, 1975*].

$$V_M = R_N / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.)

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 56 di 76



attraverso un coefficiente che, per le sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 206,28 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.475,36 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,75 = 1.856,52 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,03 = 61.884,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 27, particella 884, sub. 5)

$V_{FINALE} = 65.322,00 \text{ €} + 61.884,00 \text{ €} = 127.206,00 \text{ €} / 2 = 63.603,00 \text{ €}$

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it

Pagina 57 di 76



DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 26 – P.IIa 558 – Sub. 5

Il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di pignoramento è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato risulta collocato in prossimità di via Valle, e si accede mediante viale ad uso condominiale d'ingresso che immette nello spazio comune adibito a verde e parcheggi del tutto pianeggiante. Il fabbricato confina con spazi comuni, viale di accesso su via Valle e verde privato.

La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavole intonacate. La costruzione risalente al 2006, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente.

L'immobile censito al foglio 26 – P.IIa 558 – Sub. 5, risulta distribuito su quattro livelli, tra cui uno seminterrato e tre fuori terra.

Al piano seminterrato, è collocato il locale deposito con giardino pertinenziale, l'accesso a detto locale, avviene direttamente dalla corte esterna di proprietà incognita. Il CTU, stando ai grafici catastali redatti, non è in grado di stabilire se la corte che delimita l'accesso al locale deposito al piano seminterrato è un B.C.N.C., oppure intestata ad un'altra ditta. In quanto sull'elaborato planimetrico catastale, laddove si evince la posizione di tutti i subalterni, la corte risulta essere intestata ad un'altra ditta, mentre sulla planimetria catastale esclusiva, la corte viene trattata come B.C.N.C.

Al piano terra, l'accesso avviene tramite scala esclusiva che porta sul balcone esposto a SUD-OVEST. L'accesso tramite portoncino posto sul balcone, immette direttamente nel salone, servito da un bagno e relativo antibagno. Nella zona opposta all'ingresso, è collocato un terrazzo esclusivo, che delimita l'accesso al giardino pertinenziale al sub. 5; mediante scala interna in ferro, si giunge ai piani soprastanti. Nello specifico, al piano primo trova collocazione la cucina ed una stanza da letto, entrambe serviti da due balconi. Proseguendo su per la scala, si giunge al piano secondo, il quale risulta essere un sottotetto non abitabile, servito anch'egli da due balconi, posti relativamente sui due lati più lunghi.

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 58 di 76



Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 5, misura 100.59 mq circa; il deposito al piano seminterrato misura 77.11 mq circa; il giardino al piano seminterrato misura 58.85 mq circa; il giardino al piano terra misura 146.16 mq circa; il terrazzo al piano terra misura 40.23 mq circa ed i balconi un totale di 62.58 mq circa.

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

Pavimentazione in gres porcellanato; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; gli infissi in pvc; l'unità immobiliare non dispone di porte interne ma bensì, soltanto di controtelai in legno per l'alloggio di porte a battente e in ferro per l'apposizione di porte ad anta scorrevole; portoncino d'ingresso in legno del tipo blindo. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico non risultano allacciati alle rispettive linee; l'impianto di riscaldamento è presente ed individuato, ma lo stesso, così come l'impianto idraulico ed elettrico, non risulta allacciato alla rispettiva linea; sono presenti gli impianti telefonico e televisivo, anch'essi non allacciati.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risulta completamente libero da persone, ma occupato da cose; allo stato di accesso, si è appurato la presenza di elementi in cartongesso ed altre strutture e/o utensili utili per l'ultimazione dei lavori all'interno dell'immobile.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù del Permesso a Costruire in Sanatoria n.54/06 del 06.06.2006 per opere eseguite in difformità al P. di C. n.73/04 rilasciato dal Comune di Monteforte Irpino alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di procuratrice della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che in seguito con atto di compravendita del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.1160.1/2005 hanno ceduto alla società "XXXXXXXXXXXXXXXX" lo stesso terreno edificabile.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 26 – P.lla 558 – Sub. 5, presenta delle difformità al P. di C., in quanto sui grafici dello stesso Permesso di Costruire, si evince la presenza di una scala ad "L". Ciò non corrisponde allo stato di fatto, dove la scala riscontrata ha una forma a "chiocciola"; ed ancora, la distribuzione degli spazi interni, risulta differente rispetto allo stato di fatto riscontrato. Dette difformità possono essere sanate con S.C.I.A. in Sanatoria.

Le difformità, oltre a quelle riscontrate tra i grafici di P. di C. e lo stato di fatto, riguardano ancor di più la situazione riportata sui grafici catastali e quella riscontrata. Nello specifico, l'area catastale censita al N.C.E.U. al foglio 26 – P.lla 558 – Sub. 6, con categoria AREA

Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it

Pagina 59 di 76



URBANA, non risulta essere riportata sull'ultimo elaborato planimetrico; bensì è presente, senza identificazione, sulla planimetria esclusiva del subalterno 5 con una superficie pari a 146.16 mq circa a fronte dei 155.00 mq menzionati in visura catastale. Ed ancora, la scala che collega tutti e quattro i piani, ossia dal piano seminterrato al piano secondo sottotetto, risulta posizionata in un modo diverso da quello evidenziato nei grafici catastali. In seguito, sia la disposizione degli spazi interni, sia la forma dell'immobile con i muri perimetrali esterni, risulta discordante rispetto allo stato dei luoghi. Ed infine, l'errata attribuzione al locale seminterrato della destinazione di deposito, Lo stesso infatti, stando al P. di C., risulta essere una cantina e non un locale deposito; anche perché, trattandolo con destinazione d'uso a deposito, lo stesso non potrebbe insistere sul subalterno 5 che appartiene alla categoria catastale "A", ma dovrebbe essere censito nella categoria catastale "C2".

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è pervenuto al proprietario XXXXXXXX XXXXXXXX con atto di compravendita del notaio XXXXXXXX XXXXXXXX n.1160.1/2005

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per il bene, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013⁽⁵⁾.

Di seguito si riporta un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare ed una esaustiva documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile, che senza alcun dubbio è più eloquente di ogni descrizione.

⁽⁵⁾ Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale (G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it





Fig. 5 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA VALLE –

Dott. Arch. *XXXXXXXXXXXX*

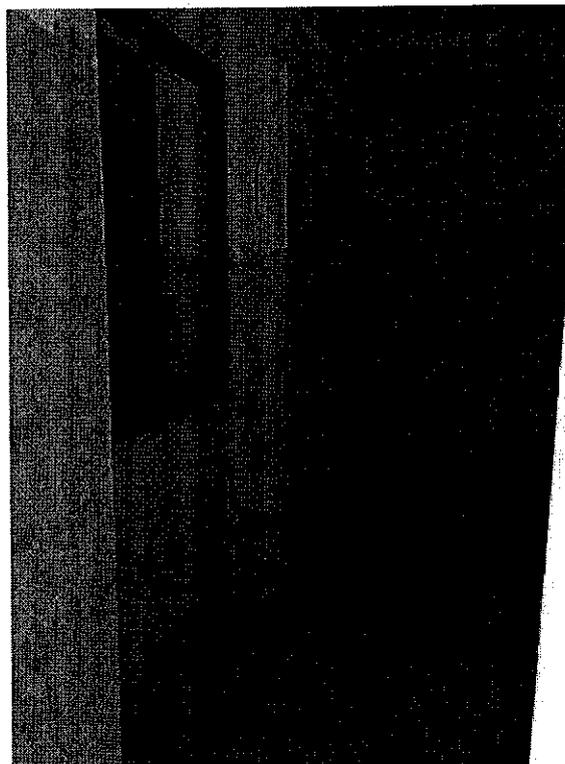
Via *XXXXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXXX (AV)*

Cell.: +39 *xxx-xxxxxxx*

email: . *xxxxxxxxxxxxx@libero.it*

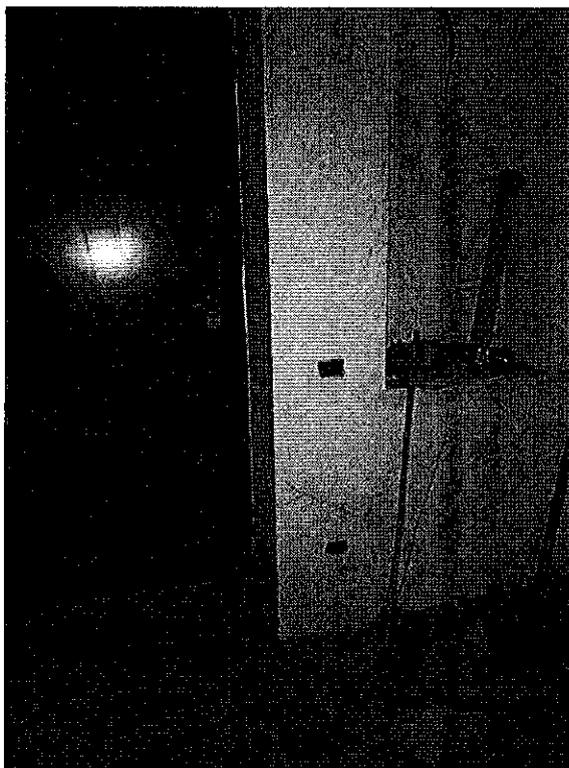
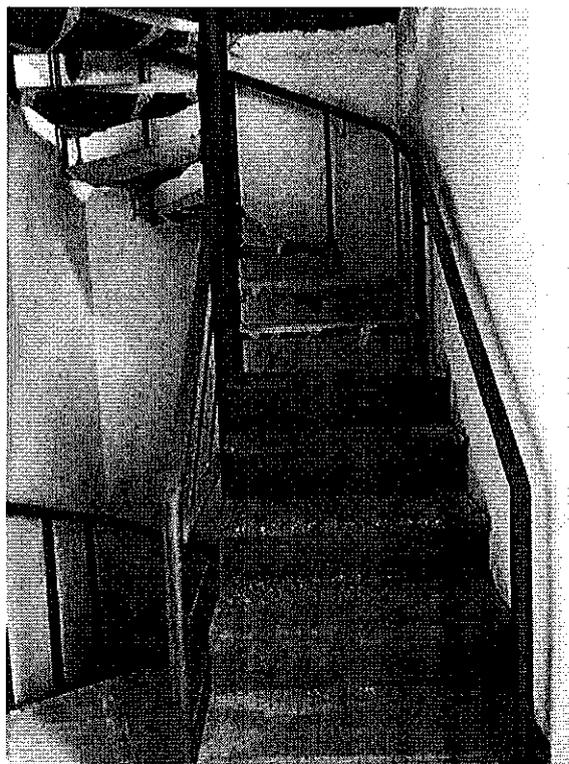
P.E.C.: *xxxxxxxxxxxxx@maxipec.it*





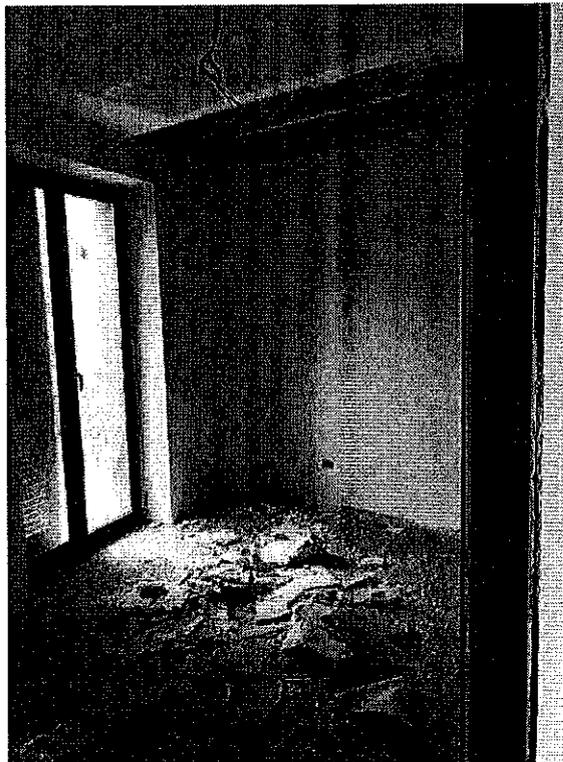
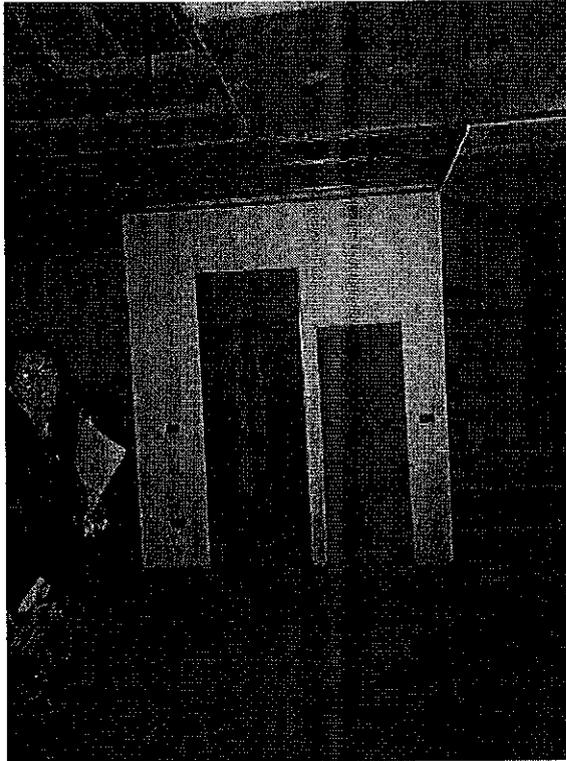
Dott. Arch. Xxxxxx Xxxxxx
Via Xxxxxx Xxxxxx n°xx, xxxxxx- xxxxxxx (AV)
Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it





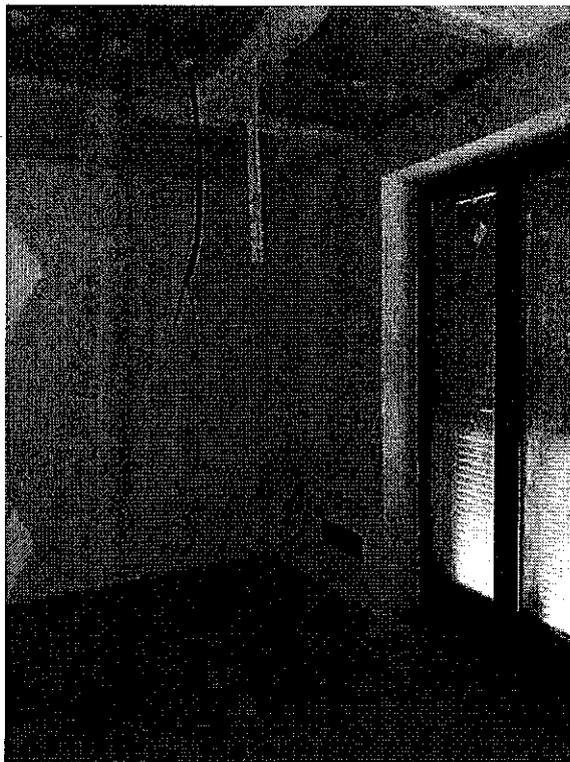
Dott. Arch. *XXXXX XXXXX*
Via *XXXXX XXXXX* n°*XX*, *XXXXXX-XXXXXX* (AV)
Cell.: +39 *XXX-XXXXXX*
email: . *XXXXXXXXXXXX@libero.it*
P.E.C.: *XXXXXXXXXXXX@maxipec.it*





Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX
Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)
Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it





Dott. Arch. Xxxxxx Xxxxxx
Via Xxxxxx Xxxxxx n°xx, xxxxxxx- xxxxxxx (AV)
Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it

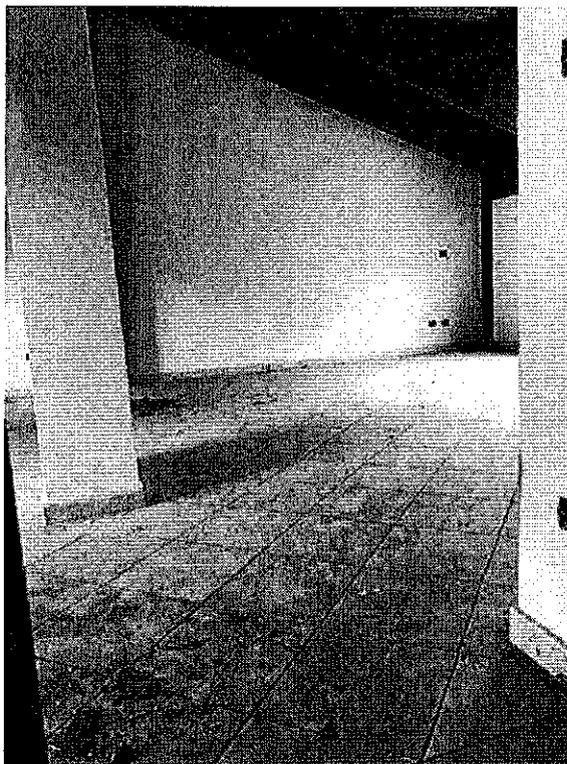
Pagina 65 di 76





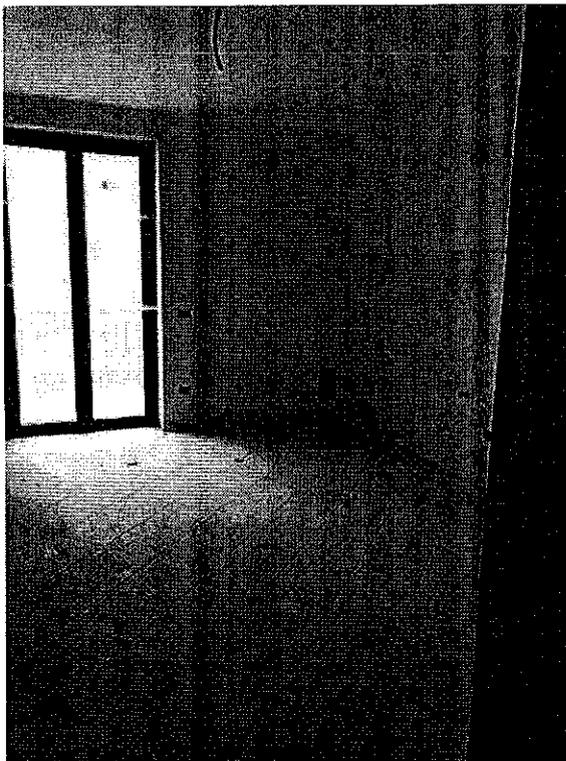
Dott. Arch. XXXXX XXXXX
Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX- XXXXXX (AV)
Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it





Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXXX~~
Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX~~- ~~XXXXXX~~ (AV)
Cell.: +39 ~~xxx-xxxxxxx~~
email: . ~~xxxxxxxxxxxxx@libero.it~~
P.E.C.: ~~xxxxxxxxxxxxx@maxipec.it~~





7. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.



20.2. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2015 e 2017, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del comune di Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2017.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 69 di 76



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO
 Comune: MONTEFORTE IRPINO
 Fascia/zona: Periferia/S.S. 4, 7 BISP/PROVINCIALE VALLE-LOC. CAMPI(P)
 Codice di zona: D2
 Microzoni censitate n.: 2
 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	750	950	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1100	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	750	850	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	790	L	2,3	2,6	L
Box	NORMALE	475	710	L	1,8	2,4	L
Villetta Villini	Ottimo	1050	1200	L	3,5	4,2	L
Villa e Villini	NORMALE	850	1050	L	2,8	3,6	L

Tab. 5 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato la **condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

STIMA APPARTAMENTO AL PIANO S1-TERRA-PRIMO-SECONDO SOTTOTETTO (foglio 26, particella 558 sub. 5)

Calcolo delle superficie:

Appartamento = **66.93 mq**

Sottotetto non Abitabile = 33.66 mq x 50% (sup. convenzionale) = **16.83 mq**

Deposito = 77.11 mq x 40% (sup. convenzionale) = **30.84 mq**

Giardini = (58.85 mq + 146.16 mq) x 25% (sup. convenzionale) = **51.25 mq**

Terrazzo = 40.23 mq x 35% (sup. convenzionale) = **14.08 mq**

Balconi = 62.58 mq x 30% (sup. convenzionale) = **18.77 mq**

TOTALE utile per il calcolo = **198.70 mq** (Sup. Convenzionale)

Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX
 Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)
 Cell.: +39 xxx-xxxxxxx
 email: . xxxxxxxxxxxxxx@libero.it
 P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it

Pagina 70 di 76



I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 750,00 €/mq ed i 950,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 950,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 198,70 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 188.765,00 \text{ €}$$

1.5. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,40 e 3,00 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,80 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$198,70 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 596,10 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$596,10 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.153,20 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano, Etas Kompass, Milano, 1975*].

$$V_M = R_N / r$$

Dott. Arch. ~~XXXXXXXXXXXX~~

Via ~~XXXXXXXXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ (AV)

Cell.: +39 ~~XXX-XXXXXXX~~

email: . ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@libero.it

P.E.C.: ~~XXXXXXXXXXXXXX~~@maxipec.it

Pagina 71 di 76



Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 596,10 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.153,20 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = 5.364,90 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = 178.830,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

APPARTAMENTO AL PIANO S1-TERRA-PRIMO-SECONDO SOTTOTETTO
(foglio 26, particella 558, sub. 5)

$$V_{\text{FINALE}} = 188.765,00 \text{ €} + 178.830,00 \text{ €} = 367.595,00 \text{ €} / 2 = 183.797,50 \text{ €}$$

Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXXX~~

Via ~~XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX~~ (AV)

Cell.: +39 ~~XXX-XXXXXXX~~

email: . ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~@libero.it

P.E.C.: ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~@maxipec.it



RIEPILOGO VALORI FABBRICATI:

- **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO** sito in via Valle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 553, sub. 3) = **79.056,00 €**
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO** sito in via Breccelle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 538, sub. 52) = 92.425,50 € - 10% (percentuale per ultimare l'immobile) = **83.182,95 €**
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO** sito in via Breccelle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 538, sub. 54) = 90.355,25 € - 10% (percentuale per ultimare l'immobile) = **81.319,72 €**
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO** sito in via Nazionale del Comune di Monteforte Irpino (foglio 27, particella 884, sub. 5) = **63.603,00 €**
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO e SECONDO SOTTOTETTO** sito in via Valle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 558, sub. 5) + **AREA URBANA AL PIANO TERRA** sita in via Valle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 558, sub. 6) = 183.797,50 € - 20% (percentuale per ultimare l'immobile) = **147.038,00 €**

Si intende precisare che il C.T.U., non ha proceduto alla stima dell'immobile censito al N.C.E.U. Foglio 27 – Par.lla 884 – Sub. 14 – Piano S1 – Categoria F/1 (Area Urbana), in quanto lo stesso bene oggetto di pignoramento, è identificato nel viale di accesso ai locali seminterrati, quindi, attribuibile per millesimi a tutti i proprietari di quote sulla particella 884. Allo stato dei luoghi, infatti, il subalterno 14, pur essendo di esclusiva proprietà della “XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX”, risulta funzionare da B.C.N.C. a tutti i subalterni, essendo lo stesso viale, una via di passaggio per accedere al piano seminterrato. Si tratta quindi, di un errore di accatastamento commesso alla stipula del DOC.FA originale.

Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 73 di 76



RIEPILOGO GENERALE rispetto alle difformità evidenziate:

Come desunto dalla descrizione specifica di ogni singolo immobile, si deduce che sugli immobili oggetto di pignoramento, sono presenti sia difformità dal punto di vista urbanistico, sia difformità dal punto di vista catastale.

Le **difformità urbanistiche** riscontrate sono identificate in due immobili:

1. L'immobile oggetto di pignoramento, censito al **Foglio 26 – P.IIa 553 – Sub. 3**, presenta delle difformità al Permesso di Costruire in Sanatoria n.78/06 del 03.08.2006, in quanto, sui grafici del Permesso di Costruire in Sanatoria, al piano seminterrato, che in realtà è piano terra, la destinazione d'uso dei due vani principali, è DEPOSITO. Allo stato di sopralluogo, ciò non corrisponde al vero in quanto, al piano seminterrato (ma che in realtà è piano terra), è presente l'ingresso/salone, la cucina, un bagno e ripostiglio. Al piano terra dei grafici del Permesso di Costruire in Sanatoria (ma che in realtà è piano primo), la destinazione d'uso dei vani principali, risulta concordante con lo stato di fatto, ad eccezione di un solo vano, che sui grafici ha destinazione d'uso a cucina, ma allo stato di fatto risulta camera da letto.

Il cambio di destinazione d'uso e quindi il relativo aumento di volume, realizzati in difformità al P. di C. in Sanatoria, **NON possono essere sanate**, in quanto, non rientra nelle disposizioni regionali e nazionali regolanti l'ultimo condono edilizio; neppure ai sensi dell'ex art. 17 comma 5 della legge 47/85 abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 46 dello stesso d.P.R.

2. L'immobile oggetto di pignoramento, censito al **Foglio 26 – P.IIa 558 – Sub. 5**, presenta delle difformità al P. di C., in quanto sui grafici dello stesso Permesso di Costruire, si evince la presenza di una scala ad “L”. Ciò non corrisponde allo stato di fatto, dove la scala riscontrata ha una forma a “chiocciola”; ed ancora, la distribuzione

Dott. Arch. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°XX, XXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 XXX-XXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 74 di 76



degli spazi interni, risulta differente rispetto allo stato di fatto riscontrato. Dette difformità **possono essere sanate** con S.C.I.A. in Sanatoria.

Le **difformità catastali** riscontrate sono identificate in due immobili:

1. L'immobile oggetto di pignoramento, censito al **Foglio 27 – P.IIa 884 – Sub. 5**, presenta delle difformità dal punto di vista catastale. Le stesse difformità sono individuate nell'orientamento dell'unità immobiliare sulla planimetria catastale; ed ancora, da un'attribuzione al locale seminterrato della destinazione di deposito, senza trattarlo da U.I.U. distaccata dal subalterno 5. Lo stesso locale al piano seminterrato, avendo una destinazione d'uso a deposito, deve avere un suo numero identificativo ed una sua categoria catastale (C2). Ed infine, un errata rappresentazione di subalterni sull'elaborato planimetrico dell'intera particella; nello specifico, in fase di presentazione di accatastamento e/o variazione catastale, è stato omesso il sub. 14.
2. Le difformità, in termini catastali, dell'immobile censito al N.C.E.U. al **foglio 26 – P.IIa 558 – Sub. 6**, con categoria AREA URBANA, non risulta essere riportata sull'ultimo elaborato planimetrico presentato; bensì è presente, senza identificazione, sulla planimetria esclusiva del subalterno 5 con una superficie pari a 146.16 mq circa a fronte dei 155.00 mq menzionati in visura catastale. Ed ancora, la scala che collega tutti e quattro i piani, ossia dal piano seminterrato al piano secondo sottotetto, risulta posizionata in un modo diverso da quello evidenziato nei grafici catastali. In seguito, sia la disposizione degli spazi interni, sia la forma dell'immobile con i muri perimetrali esterni, risulta discordante rispetto allo stato dei luoghi. Ed infine, l'errata attribuzione al locale seminterrato della destinazione di deposito. Lo stesso infatti, stando al P. di C., risulta essere una cantina e non un locale deposito; anche perché, trattandolo con destinazione d'uso a deposito, lo stesso non potrebbe insistere sul subalterno 5 che appartiene alla categoria catastale "A", ma dovrebbe essere censito nella categoria catastale "C2".

Dott. Arch. ~~XXXXXX XXXXXX~~

Via ~~XXXXXX XXXXXX~~ n°~~XX~~, ~~XXXXXX~~ – ~~XXXXXX~~ (AV)

Cell.: +39 ~~XXX-XXXXXXX~~

email: ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~@libero.it

P.E.C.: ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~@maxipec.it

Pagina 75 di 76



A fronte di tali difformità, si riportano in linea sintetica, i costi da sostenere per sanare sia la situazione urbanistica, sia la situazione catastale al fine di un'eventuale vendita/acquisto.

1. S.C.I.A. in sanatoria per l'immobile censito al Foglio 26 – P.IIa 558 – Sub. 5 = 2.000,00 €
2. Variazione Catastale per l'immobile censito al Foglio 27 – P.IIa 884 – Sub. 5 = 1.500,00 €
3. Variazione Catastale per l'immobile censito al Foglio 26 – P.IIa 558 – Sub. 6 = 1.500,00 €

CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima totale, è pari a:

$$V_T = 454.199,67 \text{ €}$$

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

XXXXXXXXXX (AV), Novembre 2016

IL C.T.U.

(arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Dott. Arch. XXXXXX XXXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXXX- XXXXXX (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it

Pagina 76 di 76



**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE
PROC. n°1/2017**

**"XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXX
XXXX"**

contro

"XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXX"

**G.E.: dott. GAETANO GUGLIELMO
UDIENZA 20 NOVEMBRE 2017**

SCHEMA SINTETICA

**"XX
XXXXXXXXXXXX"**

XXXXXXXXXXXX"

contro

"XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX"

IL C.T.U.

arch. XXXXXXXXXXX XXXXX

Via XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX n°xx

XXXXXX - XXXXXXXXXXX (XX)

Cell.: xxx-XXXXXXXXXX

email: XXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it - XXXXXXXXXXXXXXXX@archiworldpec.it



Descrizione sommaria del bene:

I beni oggetto di causa sono collocati in cinque fabbricati condominiali ad uso residenziale. Il primo fabbricato, censito al N.C.E.U. al Foglio 26 – P.lla 553, ospita il subalterno 3 il quale, risulta oggetto di pignoramento. Lo stesso, si distribuisce su due livelli, uno al piano terra ed uno al piano primo. Tale fabbricato è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico. Il fabbricato risulta arretrato rispetto alla strada comunale, via Valle, e si accede mediante viale condominiale d'ingresso che immette nello spazio comune adibito a verde e parcheggi del tutto pianeggiante. Il fabbricato confina con spazi comuni, viale di accesso su via Valle e verde privato. La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. La costruzione risalente al 2006, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, avviene mediante cortile condominiale posto sul lato NORD-EST del complesso immobiliare a schiera. Mediante cancello pedonale in ferro, azionato elettricamente, si accede a detto cortile comune a tutti i subalterni, fino a giungere al sub. 3, oggetto di pignoramento. Mediante altro cancello in ferro, si accede all'area esclusiva del subalterno 3, individuata in una superficie di circa 27.70 mq; da detta corte esterna coperta, l'accesso avviene mediante portoncino blindato posto sul pianerottolo, da qui si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, da un ingresso/salone, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano terra; mentre mediante scala a chiocciola in ferro e legno si accede al piano primo. Su detto piano primo, sono

Dott. Arch. XXXXXXX XXXXXX

Via XXXXXXX XXXXXXX XX, XXXXXX – XXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 2 di 9



collocate due stanze da letto, un bagno, un ripostiglio, un balcone ed un terrazzo. Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 3, misura 92.87 mq circa. Lo stesso è servito da un balcone ed un terrazzo, entrambi a servizio del piano primo, per un totale di 21.28 mq circa.

Il complesso immobiliare censito al N.C.E.U. al Foglio 26 – P.lla 538 è composto da due fabbricati, uno a monte ed uno a valle, i quali ospitano relativamente il subalterno 52 a monte ed il subalterno 54 a valle, i quali, risultano oggetto di pignoramento. Entrambi gli appartamenti, sono collocati al piano primo di due fabbricati adiacenti l'uno all'altro, ma con due accessi distinti e separati. Tali fabbricati sono posti a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fanno parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico. I fabbricati risultano arretrati rispetto alla strada comunale, via Breccelle. Confinano con spazi comuni, viale di accesso su via Breccelle e verde privato. La struttura dei fabbricati è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. La costruzione risalente al 2003, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente. L'accesso all'immobile censito al foglio 26 – P.lla 538 – Sub. 52 (fabbricato a monte), avviene mediante scala condominiale posta sul lato SUD del complesso immobiliare condominiale, che porta al piano primo, ove è collocato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Mediante portoncino blindato posto sul pianerottolo, si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, da un ingresso/salone, cucina, due camere da letto, due bagni e due disimpegni; a servizio dell'appartamento così identificato, è individuato un balcone che circonda per l'intero perimetro, l'unità in essere. Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 52, misura 95.65 mq circa, mentre il balcone, a servizio dello stesso misura 45.76 mq circa.

Dott. Arch. ~~XXXXXXXXXXXX~~

Via ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXX~~ – ~~XXXXXXXX (XX)~~

Cell.: +39 ~~xxx-xxxxxxxx~~

email: . ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~@libero.it

P.E.C.: ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~@maxipec.it

Pagina 3 di 9



L'accesso all'immobile censito al foglio 26 – P.lla 538 – Sub. 54 (fabbricato a valle), avviene mediante scala condominiale posta sul lato NORD del complesso immobiliare condominiale, che porta al piano primo, ove è collocato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Mediante portoncino blindato posto sul pianerottolo, si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, da un ingresso/salone, cucina, due camere da letto, due bagni e due disimpegni; a servizio dell'appartamento così identificato, sono individuati due balconi, uno a servizio delle camere da letto ed uno a servizio della cucina e del salone. Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 54, misura 95.65 mq circa, mentre i due balconi a servizio dello stesso misurano un totale di 37.60 mq circa.

Il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di pignoramento è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico. Il fabbricato risulta collocato in prossimità di via Nazionale, e si accede mediante viale ad uso condominiale d'ingresso che immette nello spazio comune adibito a verde e parcheggi del tutto pianeggiante. Il fabbricato confina con spazi comuni, viale di accesso su via Nazionale e verde privato. La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. La costruzione risalente al 2006, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente. L'accesso all'immobile censito al foglio 27 – P.lla 884 – Sub. 5, avviene mediante scala condominiale del complesso immobiliare individuata al sub. 1 come B.C.N.C. a tutti i subalterni. La stessa, collega il piano seminterrato al piano terzo sottotetto. Mediante portoncino blindato posto sul pianerottolo, si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, da un ingresso/disimpegno, cucina, altro disimpegno, due camere da letto, un bagno

Dott. Arch. ~~XXXXXXXXXXXX~~

Via XXXXXXX XXXXXXXX XX, XXXXXX – XXXXXXX (XX)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxxx

email: .xxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it

Pagina 4 di 9



ed un balcone; a servizio dell'appartamento così identificato, è individuato un locale deposito al piano seminterrato ed un balcone a servizio esclusivo dell'unità immobiliare. Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 5, misura 60.00 mq circa, il deposito al piano seminterrato misura 13.57 mq circa ed il balcone un totale di 11.13 mq circa. Il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di pignoramento è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico. Il fabbricato risulta collocato in prossimità di via Valle, e si accede mediante viale ad uso condominiale d'ingresso che immette nello spazio comune adibito a verde e parcheggi del tutto pianeggiante. Il fabbricato confina con spazi comuni, viale di accesso su via Valle e verde privato. La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. La costruzione risalente al 2006, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente. L'immobile censito al foglio 26 – P.lla 558 – Sub. 5, risulta distribuito su quattro livelli, tra cui uno seminterrato e tre fuori terra. Al piano seminterrato, è collocato il locale deposito con giardino pertinenziale, l'accesso a detto locale, avviene direttamente dalla corte esterna di proprietà incognita. Il CTU, stando ai grafici catastali redatti, non è in grado di stabilire se la corte che delimita l'accesso al locale deposito al piano seminterrato è un B.C.N.C., oppure intestata ad un'altra ditta. In quanto sull'elaborato planimetrico catastale, laddove si evince la posizione di tutti i subalterni, la corte risulta essere intestata ad un'altra ditta, mentre sulla planimetria catastale esclusiva, la corte viene trattata come B.C.N.C. Al piano terra, l'accesso avviene tramite scala esclusiva che porta sul balcone esposto a SUD-OVEST. L'accesso tramite portoncino posto sul balcone, immette direttamente nel salone, servito da un bagno e relativo

Dott. Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX

Via XXXXXXXX XXXXXXXX XX, XXXXXX – XXXXXXXX (XX)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxxx@maxipec.it

Pagina 5 di 9



antibagno. Nella zona opposta all'ingresso, è collocato un terrazzo esclusivo, che delimita l'accesso al giardino pertinenziale al sub. 5; mediante scala interna in ferro, si giunge ai piani soprastanti. Nello specifico, al piano primo trova collocazione la cucina ed una stanza da letto, entrambe serviti da due balconi. Proseguendo su per la scala, si giunge al piano secondo, il quale risulta essere un sottotetto non abitabile, servito anch'egli da due balconi, posti relativamente sui due lati più lunghi. Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 5, misura 100.59 mq circa; il deposito al piano seminterrato misura 77.11 mq circa; il giardino al piano seminterrato misura 58.85 mq circa; il giardino al piano terra misura 146.16 mq circa; il terrazzo al piano terra misura 40.23 mq circa ed i balconi un totale di 62.58 mq circa.

Pregi e Difetti:

Pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica, gli infissi in pvc a taglio termico, porte interne in legno, portoncino d'ingresso in legno del tipo blindo. Gli impianti elettrici ed idraulici sono consoni, per consistenza alla classe degli appartamenti; l'impianto di riscaldamento è presente e consono alle caratteristiche richieste per il fabbisogno energetico. Sono presenti gli impianti telefonico e televisivo.

Gli appartamenti risultano ben illuminati, e le condizioni di manutenzione e di decoro possono definirsi alquanto sufficienti.

Stato conservativo e manutentivo:

Sufficiente;



Caratteristiche della zona

Semicentrale, a traffico contenuto;

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Aree residenziali e rurali;

Proprietà e Stato di possesso

I beni sono pervenuti al proprietario XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX, titolare delle concessione edilizie rilasciate dal Comune di Monteforte Irpino e con atti di acquisti presso il notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico/catastale: difformità sanabili
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- Nota di trascrizione pignoramento:

Dott. Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX

Via XXXXXXXX XXXXXXXX XX, XXXXXX – XXXXXXXX (XX)

Cell.: +39 XXX-XXXXXXXX

email: .XXXXXXXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 7 di 9



Altre informazioni per l'acquirente:

- Diverse incongruità catastali;

Pratiche edilizie:

- Copia Concessione Edilizia n.17/03 del 27.02.2003 con copia del parere della commissione in seguito alla lottizzazione e grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;
- Copia del Permesso a Costruire n.73/04 del 27.07.2004;
- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n.54/06 del 06.06.2006 con grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;
- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n.68/06 del 11.07.2006 con grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;
- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n.78/06 del 03.08.2006 con grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;

Valore complessivo dei beni:

- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO sito in via Valle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 553, sub. 3) = **79.056,00 €**
- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sito in via Breccelle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 538, sub. 52) = 92.425,50 € - 10% (percentuale per ultimare l'immobile) = **83.182,95 €**
- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sito in via Breccelle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 538, sub. 54) = 90.355,25 € - 10% (percentuale per ultimare l'immobile) = **81.319,72 €**



- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sito in via Nazionale del Comune di Monteforte Irpino (foglio 27, particella 884, sub. 5) = **63.603,00 €**
- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO e SECONDO SOTTOTETTO sito in via Valle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 558, sub. 5) + AREA URBANA AL PIANO TERRA sita in via Valle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 558, sub. 6) = 183.797,50 € - 20% (percentuale per ultimare l'immobile) = **147.038,00 €**

L'esperto

Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX

Dott. Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX
Via XXXXXXXX XXXXXXXX XX, XXXXXX – XXXXXXX (XX)
Cell.: +39 XXX-XXXXXXXX
email: .XXXXXXXXXXXXXXXXXX@libero.it
P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

Pagina 9 di 9



