

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

Sezione II Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione  
**Dott. G. Guglielmo**

**Oggetto:** procedimento esecutivo di Espropriazione Immobiliare

**n°40/2015 R.G.E.**

promosso da

~~\_\_\_\_\_~~

contro

~~\_\_\_\_\_~~

**RELAZIONE**

**ORIGINALE**

*Tecnico incaricato:*

~~\_\_\_\_\_~~  
Corso Europa, 185  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~





R.G. 40/15 Es. Imm.  
Cron.

TRIBUNALE DI AVELLINO  
DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA  
EX ART. 569 COD. PROC. CIV.  
Il Giudice dell'Esecuzione

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e segg. cod. proc. civ.; considerato che, a norma dell' art. 569 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti; ritenuto altresì opportuno nominare un esperto per la valutazione del compendio;

nomina esperto per la stima dei beni pignorati

*l'ing. Roberto Ferrera*

fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, nonché per la nomina del custode ex art. 559<sup>2</sup> cod. proc. civ., l'udienza in data *23-5-2016* dispone che l'esperto compaia il primo lunedì successivo alla comunicazione del presente avviso per la formulazione del quesito ed il giuramento;

avvisa le parti che copia della relazione di stima sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 45 gg. prima della suindicata udienza e che le stesse potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviarle all'esperto secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

avvisa il debitore

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare 1/5 del debito complessivo e pagare in 18 rate la restante parte (conversione del pignoramento) purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza sopra indicata;

che alla udienza sopra indicata potrà altresì essere nominato un custode

giudiziario dell'immobile, il quale, in caso di comportamenti del debitore tesi ad ostacolare la vendita (es. rifiuto di far visitare l'immobile ai possibili acquirenti) o di mancato pagamento delle spese condominiali, potrà chiedere l'immediato sgombero del bene.

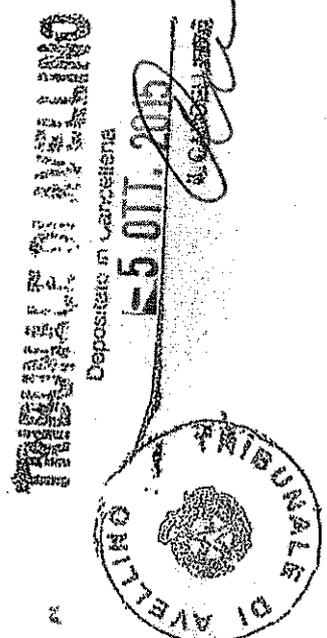
Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto a mezzo fax, telefono o e-mail; per la notifica ai debitori, ai creditori procedenti ed intervenuti, ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, ai comproprietari, almeno 60 giorni prima della udienza.

Avellino,

*5 OTT. 2015*



IL G.E.  
*(Dott. Gaetano Guglielmo)*  
IL G.E.



Indice	pag. 1
Premessa ed adempimenti preliminari	pag. 3
Esame degli atti forniti	pag. 3
Acquisizione titoli di proprietà	pag. 4
Dati identificativi iniziali, diritti reali ed adempimenti formali	pag. 4
Ulteriori creditori iscritti	pag. 4
Provenienza	pag. 5
Documentazione acquisita da parte del soggetto esecutato	pag. 5
Documentazione acquisita presso gli uffici competenti	pag. 6
Operazioni peritali	pag. 8
Risposta ai quesiti	
Stato dei luoghi e descrizione analitica dei cespiti	pag. 9
Specificazione definitoria	pag. 9
Condizioni generali di combinazione, composizione strutturale - architettonica – funzionale	pag. 12
Unità immobiliare A	pag. 12
Elementi opzionali dell'unità immobiliare A	pag. 15
Accessibilità urbana	pag. 15
Dotazioni condominiali e/o condivisioni o per quota indivisa	pag. 16
Tabella dati economico-gestionali condominio via Luigi Amabile, 4 pro quota o per quota indivisa	pag. 17
Descrizione in forma sintetica del cespite	pag. 19
Ortofoto	pag. 22
Identificazione catastale	pag. 23
Descrizione in forma tabellare del cespite A	pag. 24
Stato di possesso	pag. 27
Vincoli ed oneri giuridici presenti e relativa enunciazione risolutiva	pag. 28
Regolarità edilizia delle unità immobiliari A	pag. 28
Regolarità catastale	pag. 29
Costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni	pag. 30
Indicazione dei criteri di stima	pag. 31
Formazione dei lotti per la vendita e determinazione delle quote	pag. 34
Identificazione univoca del lotto unico	pag. 35



Tabella riassuntiva di stima dei beni	pag. 36
Tabella compendiate del valore da porsi come listino a base d'asta al modo di lotto unico	pag. 38
Identificazione delle superfici separabili	pag. 38
Altre informazioni per l'acquirente	pag. 39
Giudizio conclusivo di valutazione	pag. 40

Allegati.

Allegato n°1	quesiti
Allegato n°2	coefficienti ponderativi di stima
Allegato n°3	coefficienti riassuntivi di stima
Allegato n°4	stato di fatto dei luoghi e grafici consequenziali
Allegato n°5	repertorio fotografico
Allegato n°6	dati Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Provinciale
Allegato n°7	documenti peritali
Allegato n°8	comunicazioni alle parti ed altri
Allegato n°9	verbali di visita
Allegato n°10	nota spese e competenze professionali [solo relazione originale]
Allegato n°11	relazione sintetica [solo relazione originale]



**Premessa ed adempimenti preliminari.**

Con provvedimento del 05/10/2015, l'ill.º Sig. Giudice delle Esecuzioni ha nominato lo scrivente ing. ~~\_\_\_\_\_~~ quale suo ausiliario nell'ambito della procedura esecutiva come da oggetto su frontespizio, per la valutazione dei beni immobili siti in 83024 Monteforte Irpino [AV]. Innanzi all'ill.º sig. Giudice delle Esecuzioni, lo scrivente ha assunto l'incarico di redigere la seguente consulenza in data 12/10/2015; ha ricevuto i relativi quesiti [all. n°1], ha prestato il giuramento di rito ed ha ritirato il fascicolo per l'esame degli atti relativi al procedimento.

Lo scrivente non ha potuto provvedere attraverso notificazione telefonica diretta al sig. ~~\_\_\_\_\_~~, per un invito alla conciliazione in quanto quest'ultimo non ha, preventivamente, fornito l'ufficio di Cancelleria presso il Tribunale competente dei propri recapiti telefonici necessari per ricevere in preavviso altresì comunicazioni, tuttavia riservandosi di farlo durante il primo sopralluogo tecnico eseguibile.

**Esame degli atti forniti.**

Lo scrivente ha esaminato gli atti ed i documenti di causa avendone verificato, preventivamente, l'eventuale completezza. La Certificazione notarile fornita per conto del ~~\_\_\_\_\_~~ carico del soggetto debitore come da riscontro degli atti di trascrizione al 22/05/2015 è risultata pressoché completa; viceversa è stata integrata in data 27/11/2015 la conseguente comunicazione alla Cancelleria circa il Creditore iscritto ~~\_\_\_\_\_~~.

Per tale motivo si riportano le seguenti formalità poste sul conto del debitore così come prodotte dal mandatario del creditore procedente fino alla data del 01/04/2015:

FORMALITA'	FAVORE/CONTRO	DATA PRESENTAZIONE	REG. GEN.N°	REG. PART.N°
ISCRIZIONE	CONTRO	03/10/2007	<del>_____</del>	<del>_____</del>
ISCRIZIONE	CONTRO	10/04/2008	<del>_____</del>	<del>_____</del>
TRASCRIZIONE	CONTRO	01/04/2015	<del>_____</del>	<del>_____</del>



**Acquisizione titoli di proprietà.**

Lo scrivente ha reso formale al debitore, a partire dall'invio di una richiesta a mezzo PEC [all. n°8] effettuata in data 15/12/2015 allo specifico mandatario costituitasi nel giudizio a partire dalla data del 16/06/2015, col fine dell'ottenimento di documenti efficaci per l'inizio delle operazioni di esercizio ed impostazione circostanziata della procedura di consulenza. Nonostante ciò, non si è potuto ottenere alcun riscontro di attinenza con lo scopo di sostenerne conferma unilaterale, in quanto il debitore non ha onorato - in sede di sopralluogo tecnico - né con la esibizione, né con la consegna degli stessi documenti. Tutto ciò al solo beneficio della procedura di Esecuzione immobiliare.

**Dati identificativi iniziali, diritti reali ed adempimenti formali.**

Trattasi di una unità immobiliare titolata al soggetto esecutato ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ attualmente residente in via Luigi Amabile, 4 - 83024 Monteforte Irpino [AV] come da certificazione acquisita dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Anagrafe del suddetto Comune con prot. ~~\_\_\_\_\_~~ il 23/10/2015 [all. n°7].

E' da richiamare che rispetto alla massa creditizia ipotecata, come da atto ufficiale, a partire dal 14/04/1966, si è rilevato che per il soggetto esecutato di cui sopra non risultano annotazioni come da riscontro a mezzo PEC dell'Ufficio di Stato civile del Comune di Monteforte Irpino prot. ~~\_\_\_\_\_~~ del 27/10/2015 [all. n°7].

**Ulteriori creditori iscritti.**

In sintesi:

Creditori iscritti non intervenuti:

- a) ~~\_\_\_\_\_~~ per delega e procura speciale ~~\_\_\_\_\_~~ a partire dal ~~\_\_\_\_\_~~ per un importo su ~~\_\_\_\_\_~~ spese a seguito di iscrizione in data 10/04/2008 di ipoteca legale.

<sup>1</sup> Art. 41 D.Lgs. n°112 s.m.i. del 13/04/1999.



**Provenienza.**

Con riferimento alla riproduzione storica generata dal Creditore procedente, in relazione all'origine della proprietà di ~~\_\_\_\_\_~~ è tale che la stessa è pervenuta muovendo attraverso un trasferimento di diritti in data dc. ~~\_\_\_\_\_~~ mediante rogito<sup>2</sup> - conseguenti la sottoscrizione di un atto bilaterale come condizione oggettiva di vincolo a tempo impresso rispetto agli strumenti vigenti, come rilevato da Certificazione notarile in data ~~\_\_\_\_\_~~ il consolidamento della proprietà è avvenuto in data ~~\_\_\_\_\_~~ con trascrizione in Avellino ~~\_\_\_\_\_~~ essa, mediante rogito di cui sopra, è avvenuta una donazione in favore del debitore come descritto nella Certificazione notarile.

**Documentazione acquisita da parte del soggetto esecutato.**

Sulla base delle richieste di documentazioni effettuate al soggetto esecutato per il tramite del suo mandatario, al fine di contribuire compiutamente all'espletamento del mandato di consulenza, lo stesso non ha onorato alle medesime il giorno del sopralluogo tecnico n°1. Ne consegue che la sintesi degli atti elencati in forma tabellare si esibisce di seguito in bianco.

DESCRIZIONE	ISTANTE	DICHIARANTE/RICEVENTE
X	X	X
X	X	X
X	X	X

~~\_\_\_\_\_~~



Documentazione acquisita presso gli uffici competenti e dovuta ai fini dello svolgimento della pratica di consulenza.

Agenzia delle Entrate Sezione provinciale del Territorio –

Ufficio provinciale di Avellino [all. n°6];

interrogazione titolarità attinente a partite identificative censite in NCEU;

**evasione richieste front-office del 22/10/2015**

- o n°1 visura storica per immobili;
- o n°1 planimetria catastale in scala 1:200 – **ultimo aggiornamento tecnico risalente all'anno 1980.**

Comune di Monteforte Irpino –

Ufficio Tecnico – Settore urbanistica, edilizia privata, pianificazione ed uso del territorio, rilascio dei titoli abilitativi, vigilanza sul territorio [all. n°7];

**evasione richiesta CTU effettuata a mezzo PEC con protocollo n°10855 del 26/10/2015** ed ottenuta in data 04/12/2015.

prospetto di sintesi:

CRONOLOGIA	OGGETTO	MITTENTE/POSTULANTE	DESTINATARIO
Prot. n°10855 26/10/2015	Richiesta a mezzo PEC Ufficio Tecnico Comunale per Procedura Esecuzione Immobiliare 40/2015 RGE	CTU	Ufficio Tecnico Comune di Monteforte Irpino
10/12/1973	Progetto per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in via Luigi Amabile per conto della a) Frontespizio; b) Relazione tecnica illustrativa; c) Pianta piano tipo, d) Prospetto; e) Sezione.	Tecnico progettista	Ufficio Tecnico Comune di Monteforte Irpino
1974	Ufficio del Registro – UTE AVELLINO riconoscimento terreni di	Tecnico incaricato Comune di Monteforte Irpino	Consulenza 40/2015 RGE
08/11/1975	Licenza per la esecuzione di lavori edilizi pratica	Comune di Monteforte Irpino	

08/11/1975 Prot. n°2558	Istanza di voltura licenza edilizia a seguito donazione terreno	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>	Comune di Monteforte Irpino
08/11/1975	Voltura licenza edilizia del 13/02/1975 in favore dei germani <del>Comune di Monteforte Irpino</del>	Comune di Monteforte Irpino	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>
09/05/1986	Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà sulla data di ultimazione dei lavori [anno 1976]	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>	Comune di Monteforte Irpino
30/05/1986	Comunicazione integrazione istanza di condono	UTC Comune di Monteforte Irpino	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>
30/05/1986	Versamento 1ª rata oblazione abusivismo edilizio	Tesoreria Comune di Monteforte Irpino	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>
	Istanza integrazione pagamento oblazione condono edilizio Legge 47/1985	UTC Comune di Monteforte Irpino	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>
21/02/1997	Richiesta di pagamento integrazione oblazione condono edilizio Legge 47/1985	UTC Comune di Monteforte Irpino	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>
19/02/1998	Richiesta di pagamento integrazione oblazione con maggiorazioni ed interessi condono edilizio Legge 47/1985 e Legge 724/1994	UTC Comune di Monteforte Irpino	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>
06/04/2006	Legge 47/1985: pratica di integrazione di condono edilizio del 30/05/1985 a) Lettera di trasmissione; b) Dati numerici; c) Copia richieste mancanti inviate a <del>Comune di Monteforte Irpino</del> d) Dati catastali a firma del tecnico incaricato e visionati dalla Commissione edilizia; e) Certificato di idoneità statica di opera abusiva in data 11/04/2006	Tecnici incaricati	Ufficio Tecnico Comune di Monteforte Irpino
24/04/2006	Conguaglio Oblazione Legge 47/1985	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>	Poste Italiane
26/04/2006	Integrazione pratica condono edilizio Legge 47/1985 a) Relazione tecnica integrativa; b) Pianta garage; c) Pianta piano terzo;	Tecnico incaricato	Ufficio Tecnico Comune di Monteforte Irpino
11/05/2006	Legge 47/1985: Concessione in Sanatoria per opere edilizie Piano Terra e Piano Terzo	UTC Comune di Monteforte Irpino	<del>Comune di Monteforte Irpino</del>
	Stralcio del PRG: Zonizzazione e Rete viaria	UTC Comune di Monteforte Irpino	Consulenza 40/2015 RGE
	PRG: NTA	UTC Comune di Monteforte Irpino	Consulenza 40/2015 RGE
04/12/2015	Conferimento documenti	Ufficio Tecnico Comune di Monteforte Irpino	Consulenza 40/2015 RGE



**Operazioni peritali.**

Nelle comunicazioni alle parti [all. n°8] inviate a:

- o mezzo di PEC del [redacted] quale mandataria del sig. [redacted];
- o mezzo di PEC del [redacted] quale legale incaricato in rappresentanza del soggetto creditore procedente;
- o mezzo di [redacted] P.A. con filiale quale soggetto creditore iscritto [redacted].

Lo scrivente aveva convocato i suddetti per poi farsi accompagnare dal [redacted] e su diretta indicazione di quest'ultimo presso gli immobili oggetto del pignoramento, per il giorno 09/01/2016 alle ore 09:30, per il sopralluogo tecnico e lo svolgimento delle operazioni peritali.

Di fronte a tale misura di prassi, in qualità di ausiliario dell'ill.º sig. Giudice delle Esecuzioni in tale data ha avuto modo di procedere all'accesso ai luoghi a seguito della presenza dei convocati come risultante dagli atti del verbale di visita n°1 [all. n°9]. [redacted]

Il tempo trascorso tra l'invio della prima comunicazione ed il giorno fissato per la visita dei luoghi di causa è risultato fondato entro i limiti della disponibilità professionale dello scrivente posta in totale favore del debitore intesa come aspettativa di una sua possibile e plausibile nonché, ancora accoglibile, attenuante giustificativa allorché concreta in merito ad una volontà collaborativa nel fornire documentazioni considerato il tempo ormai trascorso tra l'invio e la ricezione delle PEC al mandatario del soggetto esecutato e le rituali convocazioni ai rispettivi legali dei creditori. In ogni caso non è mai stato comunicato per iscritto, né attraverso altri mezzi di prassi alcunché allo scrivente circa il proposito di fornire documentazioni a beneficio della procedura di esecuzione immobiliare.

Si è poi provveduto ai rilievi metrici, alla ripresa di diverse fotografie da utilizzare come allegato di testimonianza [all. n°5], alla valutazione delle relative conformità, alle potenziali difformità da analizzare successivamente in altra sede, alla eventuale ricezione di alcuni dati tecnici ed informativi inerenti l'atto esecutivo.



**Risposta ai quesiti.****Stato dei luoghi e descrizione analitica dei cespiti.**Specificazione definitoria.

**Si ritiene intendere ed interpretare in codesta perizia di consulenza, relativamente ai beni pignorati dal creditore procedente e ricadenti presso il Comune di Monteforte Irpino [AV], per:**

1. **unità A** l'unità immobiliare situata al ~~piano Terzo~~ categoria A2<sup>3</sup> definito come immobile cardinale avente due ingressi indipendenti disposti di fronte sul pianerottolo scala.

Al fine di rendere un inventario dei beni immobili eseguiti occorre informare oltre della geometria, della redditività riconosciuta anche dei diritti reali dell'intestatario nonché delle destinazioni d'uso riscontrate.

Ciò rientra in una più ampia azione di apprestamento e di identificazione dei beni che di seguito verranno descritti nel dettaglio seguendo un procedimento particolareggiato e, non propriamente strutturato.

Dall'esame degli atti al 22/10/2015, data di consultazione in front-office presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio provinciale di Avellino - sez. Fabbricati [di seguito A.d.E.], l'identificazione catastale dell'unità immobiliare **A**, contraddistinguono la proprietà in capo al soggetto eseguito.

A tal proposito le variazioni rispetto alle persone dei proprietari [istanze di voltura o frazionamenti] non sono avvenute o, comunque, allo scrivente non è stata fatta pervenire alcuna informazione circa documenti traslativi in merito o per conto dello stesso eseguito, in sede di verbale di sopralluogo n°1.

Con richiamo alla documentazione trasmessa dal Comune di Monteforte Irpino su richiesta dello scrivente e, con riferimento allo stralcio del P.R.G.<sup>4</sup> vigente individuanti l'area del comparto in cui ricade il suolo e quindi gli immobili ad esso associati e sottoposti conseguentemente a procedimento esecutivo di pignoramento quale è considerato tale. Con richiamo alle innovazioni legislative sopravvenute, l'Amministrazione comunale ha approvato la redazione di un progetto preliminare di P.U.C. e conseguente VAS seguendo l'iter della ~~...~~

Con riferimento al D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e con relazione allo stato generale dei luoghi e secondo dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata, la parte di territorio ricade in un'area ancora sottoposta al Programma di Fabbricazione la cui classificazione per destinazioni urbanistiche [all. n°7] definite per parti di superficie in:

<sup>3</sup> Abitazioni di tipo civile [unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale].

<sup>4</sup> Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.P.Av. n°2 del 31/01/2002



1) "zona di nuovo insediamento";

con le relative e pertinenti:

a) "prescrizioni urbanistiche" sotto forma di indici e disposizioni diversificate a seconda delle inerenti destinazioni.

Tuttavia, il richiamo a questo articolato normativo fa sì che il contenuto del PRG di Monteforte Irpino rimane nella sua attuale vigenza esercitato legittimamente a titolo di ius variandi anche se sottoposto alle norme di salvaguardia, si rivela funzionale al ruolo di strumento per il governo del territorio a sostegno delle trasformazioni dei luoghi purché autorizzate e si afferma in quanto condiviso, non autoritario, ma accreditato rispetto alla funzione esercitata in quanto a valutazioni di contenuto a favore degli interessi della comunità locale fatta salva l'applicazione del Testo Coordinato che vincolerà il territorio alla pianificazione predisposta dalla L.R. 16/2004.

Tant'è che, rispetto all'attualità e, alla luce di questi avvicendamenti normativi, il Comune di Monteforte Irpino rientra, per il 100% della sua estensione, nel vincolo di sismicità con grado pari a 9 secondo la normativa risalente al 1982 e riconfermata per similitudine dal D.Lgs. n°112 del 31/03/1998 nonché come zona 2<sup>5</sup> per classificazione OPCM n°3274 - all. A - del 20/03/2003 e OPCM n°3519 del 28/04/2006 [ $0,15 < a_g^6 \leq 0,25 g^7$ ], NTC 14/01/2008 e rinnovate a giugno 2014. Interferisce, piuttosto, sulle scelte essenziali per il futuro assetto del territorio nonché in merito al governo delle trasformazioni urbanistiche da intraprendere in un ragionevole periodo di validità e attraverso le citate norme di salvaguardia sulla base della pericolosità, dell'esposizione al rischio e della vulnerabilità del territorio sotto il profilo idrogeologico essendo, lo stesso, subordinato a diverse mutazioni e quindi legato al DLgs 152/2006. Ne consegue che gli unici interventi o atti autorizzativi, sarebbero eventualmente di iniziativa privata nel rispetto comunque del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e s.m.i. e della L.R. n°19 del 28/12/2009 come modificato dalla L.R. n°01 del 05/01/2011, con riguardo sostanziale alla L.R. n°16 del 22/12/2004. Circa le distanze tra i terreni ed i fabbricati finitimi, la materia è disciplinata come è noto dal C.C., dalla L. 17/08/1942 n°1150, dal D.M. 1444/1968 e dalle N.T.A. vigenti presso il Comune di Monteforte Irpino ed alle quali lo scrivente si rifà, in prima istanza, a livello concettuale. Sussiste, inoltre, una perimetrazione del territorio che fa rientrare il Comune di Monteforte Irpino nel Piano Straordinario di Rischio Idrogeologico in quanto ricadente nel quadro normativo secondo diversi livelli procedurali e per differenti misure di salvaguardia e mitigazione del rischio, danno, vulnerabilità del territorio, incolumità delle persone e delle attività socio-economiche

<sup>5</sup> BURC n°56 del 18/11/2002.

<sup>6</sup> Fonte: Protezione Civile. Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico con probabilità di superamento pari al 10% sulla base della vita nominale della costruzione, in relazione alle coordinate geografiche dell'area di progetto ed indipendentemente dai confini amministrativi comunali.

<sup>7</sup> Espressa in g/10.



verso cui è riferimento per gli interventi all'Autorità di Bacino Liri-Garigliano-Volturno<sup>8</sup> secondo il PSAI-Rf<sup>9</sup> secondo l'art. 17 c. 6 ter della L. n°183 del 18/05/1989 modificata dall'art. 12 della L. 493/1993 e verso il Parco Regionale del Partenio come disposto dall'art. 3 dello Statuto deliberazione GRC n°1405 – AGC5 e pubblicato sul B.U.R.C. serie speciale del 27/05/2004 nel rispetto della L.R. n°33 del 01/09/1993 "Istituzione dei parchi e riserve naturali in Campania" la quale detta i principi e le norme per l'istituzione e la gestione delle aree protette cui il Comune deve attenersi.

Per quanto anticipato, l'unità immobiliare **A**, oggetto del pignoramento è allocata in uno spazio stracciadino circondato da terreni sottoposto alla L. n°353 del 21/11/2000 [Legge quadro in materia di incendi boschivi] dal momento che il territorio comunale rientra ed è socio-componente della Comunità Montana Partenio Vallo Lauro<sup>10</sup> e come comunicato oralmente dall'UTC di Monteforte Irpino.

Nel suo complesso la proprietà immobiliare A è identificata in linea di massima come prefigurato, configurato, stabilito e descritto dallo Statuto dell'Ente<sup>11</sup> comunale come tale, evidentemente, è stata intesa quale microarea del mosaico territoriale vista nel suo complesso, considerata almeno periferica<sup>12</sup>.

Per essa l'Ente comunale, evidentemente, nell'attesa di un nuovo PUC avrà investito un interesse storico, sociale e territoriale in termini di interventi programmatici quantomeno contraddistinto poiché il sistema insediativo prospettato e la composizione orografica situata, nonché la strutturazione antropica a densità abitativa sono rappresentati in misura differenziata e di carattere puntuale e/o per punti singolari, se rapportati alla tipologia degli stessi già presenti e concretizzati relativamente al paesaggio al contorno. Area che, si ricorda, posta nella zona nord rispetto al centro storico ha una configurazione in attesa di una destinazione urbanistica decisiva e cioè proprio presso i luoghi ove è situato il bene pignorato. Ciò dipende principalmente da un fattore di capitolazione spazio-temporale in funzione della crescente densità abitativa e del declassamento della tratta SS7 a strada comunale ormai avvolta dall'abitato.

L'UTC ha comunicato allo scrivente in data 04/12/2015 che è stato redatto un verbale dell'Autorità Competente in rispetto dell'adozione del preliminare del PUC per cui sono previste le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 10 della L.R. n°16 del 22/12/2004 [all. n°7]. I volumi edificati sono poco articolati e comunque destinati alla residenza, generalmente formano aggregati abbastanza compatti prospicienti ciascuno ad uno spazio aperto o verso aree comuni o situati lungo un percorso stradale. Il

<sup>8</sup> Fonte Ambito territoriale: DPR 01/06/1998 S.O. G.U. n°247 22/10/1998.

<sup>9</sup> Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico-Rischio di Frana.

<sup>10</sup> Fonte: nuovo ordinamento e disciplina delle Comunità montane: L.R. n°12 del 30/12/2008 - BURC n. spec. del 02/10/2008 contenente l'all. A.

<sup>11</sup> Fonte: Ministero dell'Interno – raccolta ufficiale - ai sensi del DLgs. n°267 del 18/08/2000. Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

<sup>12</sup> Fonte integrativa: manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare archivio dei dati rilevati contenente le informazioni inerenti al mercato immobiliare, raccolte secondo determinate regole, in schede normalizzate e costituenti il prodotto finito OMI suddiviso per fascia demografica, posizione territoriale, livello dei collegamenti e dei trasporti, attrattività di un Comune.



rapporto tra edifici presenta una aggregazione per "quasi" contiguità [schiere, aggregazione discontinua prevalentemente attorno a uno spazio comune o lungo un cammino] ma tutte, alla fine, indirizzate verso le direttrici stradali più rilevanti. Il valore paesistico e ambientale di tali aree è variabile da zona a zona, tant'è che lo stato di conservazione dei muri o delle recinzioni è in funzione dell'integrità e della leggibilità degli elementi costitutivi gli insediamenti, della relazione tra questi e la morfologia del paesaggio che vi si legge è subordinata alle infrastrutture che vi si possono incontrare trattandosi di aree allorché non pianeggianti quindi circondate da rilievi, alture e pendii che talvolta si fanno ripidi e in certe circostanze degradano più lievemente verso il macrointorno territoriale, comunque da preservare ai fini della protezione idrogeologica.

### **Condizioni generali di combinazione, composizione strutturale-architettonica-funzionale.**

#### **Unità immobiliare A.**

L'immobile complessivo **A** è identificato con destinazione d'uso e qualità intrinseche come abitazione di categoria A/2.

Esso è il risultato della progettazione e poi della edificazione di un fabbricato avvenuta in un periodo si presume a partire intorno al 1973 [all. n°7], nonché in osservanza delle disposizioni previste come descritto dalle determinazioni dirigenziali all'interno del fascicolo in deposito presso il Comune secondo richiesta della precedente proprietaria ed in obbligo del P.F. disposto trattandosi di fabbricato la cui destinazione d'uso iniziale era quella per civili abitazioni.

L'involucro edilizio essenziale in particolare di cui trattasi è organizzato su piani, presentati nell'esposizione fornita solo verbalmente dal delegato del soggetto esecutato presente durante il sopralluogo tecnico n°1 nel modo seguente: "piano terra [T] adibito a locali zona deposito/commerciale, con vani adibiti a magazzino, piano primo [1] alienato". Si rammenta che esiste una scala di comunicazione tra i piani [all. n°5 – foto 2] e che i beni pignorati dal creditore procedente si limitano al piano terzo [3]. Il compendio presenta delle porzioni comuni raffigurate dalle strutture portanti a telaio in calcestruzzo armato [all. n°7] e dalle distribuzioni esterne a carattere funzionale, volte alla continuità con l'insieme delle aree di pertinenza e di accesso. Il tutto si configura come delle zone unitarie ed organiche delimitate dall'area che completa l'insediamento la quale è costituita da piccoli luoghi tipologicamente dedicati a cortile configuranti una zona a sé stante la proprietà [all. n°6]. Tuttavia, al momento ed in futuro va considerata nel suo complesso, comunque per manifesti motivi [all. n°5 – foto 1].

Difatti, l'accesso ha luogo attraverso un percorso di connessione che parte dalla strada fino all'ingresso che consente l'entrata dal portone [all. n°5 – foto 1], superato il quale si ha la possibilità di accedere



all'immobile A attraverso l'atrio mediante l'annessa scala di arrivo al piano [all. n°5 – foto 3]. In ogni caso sono apparse parti comuni all'edificio sulla base della contitolarità in rapporto alla funzione di servizio e di utilizzo.

La struttura portante è, come indicato, in calcestruzzo armato secondo la tipologia e la modalità realizzativa dell'epoca e rivestita con intonaco di vaporosa e di stagionata manifattura [all. n°5 - foto 1].

I solai sono configurati in blocchi secondo la gamma tipologica e la classificazione tecnologica in uso risalente all'epoca di costruzione.

Le componenti verticali esterne, maggiormente sottoposte alla trasmissione del calore e quindi alle relative prestazioni energetiche, per la determinazione del carico di picco invernale, si ritiene, siano state affrontate con l'esclusione di parti per tamponamenti e pannello isolante aderente alla parete esterna per la resistenza al ponte termico per interni ai fini della gestione indipendente del calore previsto dalla L. n°37 del 22/01/2008 ma non certificato. E' presente un camino per combustibili solidi al [all. n°5 – foto 4] il cui scarico è a mezzo di canna fumaria.

Il livello realizzativo e manutentivo in generale è risultato di qualità ordinario e di grado usuale – commerciale secondo una abituale tecnica realizzativa di posa in opera rientrante nella prassi realizzativa, ma di misurata manutenzione.

Sono stati rilevati infissi interni di pregio ordinario nonché un allestimento impiantistico di rete interna di base: gas, riscaldamento autonomo con radiatori; non è stato fornito dal soggetto esecutato [delegato] alcun contratto di allaccio, certificato di installazione e di conformità/collaudato ai sensi del D.P.R. n°59 del 02/04/2009<sup>13</sup>, idrico-sanitario laddove liberamente allacciati e comunque a prima vista funzionanti. Gli infissi sono risultati funzionanti ed a tipologia doppia anta a spessore vetro < m. 0,006 dal disegno semplice con parte oscurante laddove installata. L'interpiano medio al finito tra la quota del pavimento di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura, ha un'altezza che non varia nella misura se non in qualche vano per motivi tecnici; a ciò fa riferimento il quantitativo di fotografie riprodotto per ogni vano ed allegato a codesta perizia.

Ebbene, a parte l'organizzazione degli arredi qualora presenti, funzionale alle caratteristiche d'uso in essere nel suo complesso e non cogente alla perizia tecnica in senso stretto, non si è riscontrato in via transitoria la presenza di misure o scelte alternative all'impiantistica addizionale/integrativa del tipo: climatizzatori a pompa di calore, deumidificatori centralizzati o singoli, impianti videocitofonici, impianti antintrusione, depurazione delle acque, abbattimento dei fumi, principi di eco-sostenibilità applicati o impiantistica che potesse consentire maggiori economie di scala ed altro.

<sup>13</sup> Disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia e recepimento della direttiva 2002/91/CE e 2010/31/CE.



L'unità immobiliare urbana **A** è identificata con destinazione d'uso e qualità intrinseche di categoria così come descritte in Catasto. Inoltre percorrendo dal pianerottolo di arrivo si può definire se accedere all'appartamento, dal lato sinistro o dal lato destro [all. n°5 – foto 3] in quanto provvisto di due ingressi indipendenti.

All'ingresso a destra si incontra una sorta di atrio collegato alla cucina-soggiorno [all. n°5 – foto 5, 8, 9, 10, 11, 27] con apertura sul balcone [all. n°5 – foto 7], successivamente si perviene al wc [all. n°5 – foto 13] ed al disimpegno di passaggio alla camera da letto matrimoniale [all. n°5 – foto 17, 18, 19] ed alla camera da letto singola [all. n°5 – foto 21, 22, 23].

Al presente sussiste, come stato di fatto dei luoghi, un tramezzo di divisione che separa fisicamente l'unità immobiliare in due [all. n°5 – foto 20], posto che vi è l'altro ingresso indipendente.

Difatti entrando attraverso questo secondo accesso si incontra un altro appartamento autonomamente predisposto.

Alla sinistra si incrocia la cucina [all. n°5 – foto 29, 31, 32, 33, 34] con un piccolo balcone, di seguito un salone [all. n°5 – foto 28] con un balcone ed una apertura su terrazzo [all. n°5 – foto 44, 46, 47]. Di fronte si osserva un wc.

Il disimpegno [all. n°5 – foto 38] che si frappone tra i due vani porta a due camere da letto: una singola ed una matrimoniale [all. n°5 – foto 39, 40] ed un wc [all. n°5 – foto 36, 37]. Infine vi è uno spazio disponibile come ripostiglio [all. n°5 – foto 35] ed un wc al termine del disimpegno [all. n°5 – foto 41, 42].

Nel complesso, l'unità immobiliare **A** presenta, per l'altezza del tetto a falda, una quota di colmo definita però da un altro piano che non è stato posto in esecuzione dal creditore e dal relativo mandatario e secondo una geometria a displuvio osservando la linea di gronda [all. n°5 – foto 44]. Lo stato manutentivo esterno generale è di spiccato decadimento in quanto si è fatto pervenire all'attualità con un grado di conservazione da configurazione originaria nella sua morfologia, senza modifiche tranne in alcune parti non strutturali. Risulta quindi che l'immobile **A** nella sua globalità periziato, pur essendo posto al pianerottolo per ingressi indipendenti, gli stessi si mostrano attualmente tra loro complementari ed autonomi. Si è riscontrata una leggera presenza di umidità localizzata in vari vani prodotta più dal protrarsi della limitata manutenzione che da evidenti problemi costruttivi iniziali, dal momento che esso è frutto di un condono edilizio. A fronte di ciò non è stata necessaria affrontare un'analisi mediante un'effettuazione con tecnica termografica in quanto sono risultati evidenti zone con percentuale di umidità eccezionali rispetto al resto della struttura; punti con fenomeni di condensa o trasmissività anomale. Così come si è osservato un medio livello di affidabilità sul lato dell'impiantistica. La pavimentazione presente è di qualità relativa all'ambientazione a cui si rifà l'intero edificio sia nelle misure che nelle caratteristiche dei relativi ambienti.



#### Elementi opzionali dell'unità immobiliare urbana **A**.

L'unità immobiliare urbana essendo riunita nel coacervo **A** è dotata, come rilevato dallo stato dei luoghi e dall'allegato fotografico a codesta perizia, di spazi distribuiti esterni a godimento comune od esclusivo da parte del proprietario in quanto di sua proprietà [all. 6, all. 7]. Essi, al momento, non sono essenziali all'uso della stessa unità pignorata ma ne potrebbero aumentare le utilità ed i comodi qualora avessero un aspetto decoroso, efficiente, strutturalmente non rimaneggiato, una redditualità certa ed effettiva nonché riscontrabile.

Allo stato dei fatti la pertinenza esclusiva si presenta come un'area di cui sono, prevedibilmente, assicurate solo le qualità intrinseche minime richieste per la fruibilità occasionale.

#### Accessibilità urbana.

Considerando l'insieme di tutte le caratteristiche spaziali, distributive, organizzative e gestionali dell'ambiente costruito al contorno conformate a consentire la fruizione in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia dei luoghi e delle attrezzature dello spazio urbano, anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, l'ingresso all'area risulta alquanto lontano dalla sufficienza rispetto ai canoni<sup>14</sup> minimi riguardo il superamento delle barriere architettoniche in quanto soltanto arretrato rispetto al piano stradale con riferimento alla SS7. Tuttavia risulta moderatamente accessibile a partire dall'interno del proprio confine. Il disagio, eventualmente gravante sul cespite, in quanto adiacente a spazi condivisi o finitimi o sottoposti a partecipazione e contenenti una fonte di plausibile rumore sono apparsi transitoriamente non rilevanti fatte salve le buone norme di vicinato.

Dall'osservazione complessiva, ne è risultato che sono presenti in modo ed in lontananza dei beni eseguiti: opere di edilizia sociale, aree di particolare attrattività del luogo in generale rispetto al centro urbano in termini di moderato supporto all'incremento della densità abitativa e servizi alla persona, testimonianze di aree da sottoporre a strategie di riqualificazione, opere finalizzate alla salvaguardia di aree di pregio e quindi alla preservazione dei caratteri e delle qualità territoriali, ambientali e paesaggistiche che sono riconosciute di valore e che si conservano tuttora sufficientemente integre rispetto ad altre in rovina, tenendo conto anche dei rischi che possono compromettere tali caratteri ed un quadro infrastrutturale di livello minimo al contorno. La zona è moderatamente provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I collegamenti generali offerti sono presenti con la linea

<sup>14</sup> Fonte: Carta Europea della Sicurezza Stradale e subordinato ai precetti normativi del Codice della Strada giust. D.P.R. 495/1992 aggiornato.



extraurbana di trasporti su gomma secondo la progressiva chilometrica offerta dall'azienda pubblica e con i relativi disagi consolidati. Occorrerebbe identificare in dettaglio i potenziali problemi della macroarea valutando come l'insolazione, la protezione idrogeologica, i vincoli urbanistici, la relativa acclività presente, il territorio antropizzato in lontananza, la morfologia e la ragione d'uso ne possano identificare uno stimolo cosciente per diverse attività funzionali agli spazi aperti e per attività orarie e stagionali attraverso soluzioni differenziate finalizzate all'uso intensivo connesso alla pratica conservativa. Inoltre, gli immobili in generale risultano fuori mano in termini fruibilità minima ai servizi di ordinaria necessità se non utilizzando mezzi di trasporto od organizzandosi in proprio.

#### **Dotazioni condominiali e/o condivisioni o per quota indivisa.**

Dietro richiesta formale al debitore per tramite del proprio legale in data 15/12/2015 non è stata fornita, dagli stessi allo scrivente, la partecipazione in quota millesimale alla componente condominiale il cespite pignorato [all. n°7] denominato **A**.

Si ritiene che sia da considerarsi parzialmente immutato ancorché da prendersi come dato indicativo salvo verifiche di approfondimento in merito a modifiche ex post facto e da rimandarsi alla riconducibilità gestionale transitoria dell'esercizio finanziario e non minuziosa.

Rimane che il quantitativo di dati non trasmesso, con riferimento alle informazioni desunte direttamente dal delegato, si potrebbe identificare la esistenza non certa di un domicilio fiscale ed un C.F. ai sensi del D.P.R. n°784 del 02/11/1976 e, con riferimento al compendio esecutato **[A]**, i cui valori millesimali non sono espressi in forma tabellare in quanto non forniti dai soggetti interpellati di cui sopra.

Tuttavia lo scrivente, dovendo adempiere all'impegno peritale nei termini richiesti, ha cercato di esprimere nei modi più opportuni ed a livello concettuale l'oggetto del quesito.



sinossi		Quote
	Quota millesimi proprietà	-
	Quota millesimi proprietà generale	-
	Quota millesimi proprietà Tab. C	-
	Quota Tab. D	-
	altro	-

Inoltre, riguardo le aree interne, pur trattandosi di spazi computabili come aree pertinenziali e, ipoteticamente riconducibili ai sensi della L.R. n°19 del 28/11/2001 modificata dalla L.R. n°16 del 22/12/2004 ancora oggi non risulta possibile dare una classificazione ai fini della stima a detti spazi che sono comunque riconducibili sia a norma dell'atto di compravendita, sia come disposti a norma delle leggi vigenti.

Nondimeno, all'atto del sopralluogo in merito alle dotazioni, con riferimento semplicemente alle derivazioni ed a quelle parti di impianti rimanenti in comune che si trovano all'interno della proprietà esecutata non sono state individuate differenze sostanziali dal progetto realizzato fatte salve le circostanze di diritto e di servitù minime, quest'ultime che allo scrivente non sono pervenute da parte dei soggetti con cui ha interloquuto pur avendone espressamente fatto domanda verbale.

**Tabella dati economico-gestionali condominio ... ro quota o per quota indivisa.**

La tabella dei dati è meramente disposta in bianco in replica a quanto non fornito ed oggetto di modeste interpretazioni.

Esse saranno motivo di approfondimento da parte del Custode giudiziario nelle sedi opportune. Di seguito si fornisce solo un prospetto informativo in bianco.

Prospetto relativo alla proprietà A:

Voce capitolo	Sintesi ammontare spese	€ -	
di cui:			A riporto in detrazione
rendiconto		€ -	€ -
preventivo		€ -	€ -
spese legali giudizi		€ -	€ -



		somma	€	-		
bilancio preventivo ordinario	anno 2016		€	-	Saldo preventivo disavanzo di cassa	€ -



## Descrizione in forma sintetica del cespite.

Tabella 1			
LIVELLO GENERALE MANUTENTIVO DEL FABBRICATO [A]			
<b>Stato di finitura dei seguenti elementi:</b>			
facciata	Prevalente Tinteggiatura/intonacato		
infissi	legno/pvc		
impianto elettrico		si	
rivestimento intonaci: parti comuni [*]		si	
pavimenti: atrio, scale, parti comuni [*]		si	
impianto riscaldamento			autonomo
ascensore/i		no	
impianto citofonico/videocitofonico	citofonico		
Impianto fognario		si	
Impianto idraulico		si	
Pavimentazione parti comuni esterne			
TRANSITABILI	Cemento	Condizioni quasi sufficienti	
NON TRANSITABILI		Condizioni quasi soddisfacenti	

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

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

[\*] Nota:

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



Impiantistica di rete del fabbricato – [A].			
<b>Tabella 3</b>			
<b>DOTAZIONE DI IMPIANTI</b>			
Idrico	si	Rete	
Elettrico	si	220V	
Gas	si		autonomo
Telefonico	np		
Fognario	si		
Riscaldamento	si		autonomo
Condizionamento	si		pochi vani
Allarme/antintrusione			nr
Illuminazione di emergenza	si		
Fonti energetiche alternative	no		
Montacarichi aggiunto/ascensore	no		
Citofonico/videocitofonico	citofono		nr
Antenna collettiva/singola			nr
Altro			nc

<b>Tabella 4</b>			
<b>FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE [A]</b>			
<b>Pavimentazione parti comuni:</b>			
DI PREGIO	[marmo, parquet e similari]		
NORMALE	[marmette, maiolicati, moquette e similari]	si	
ECONOMICA	[marmette e maiolicati di tipo economico e similari]		
<b>Rivestimenti servizi [bagni e cucina]:</b>			
DI PREGIO	[piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi e similari]		
NORMALI	[piastrelle di materiale ordinario, tinteggiate e similari]		
ECONOMICI	[piastrelle di materiale di 2ª scelta, intonaci, tinteggiate scomposte e similari]	si	
<b>Rivestimenti:</b>			
DI PREGIO	[parati di pregio, legno e similari]		
NORMALI	[parati ordinari, pitture, idropitture e similari]	si	
ECONOMICI	[pitture di tipo economico e similari]		
<b>Serramenti ed infissi:</b>			
DI PREGIO	[falegnameria, boiserie, listellerie, riquadri, finestre e persiane artigianali, acciaio/alluminio, porte tagliafuoco alberghi/residence]		
NORMALI	[finestre e serramenti in pvc e alluminio/legno]	legno/pvc	



ECONOMICI	[finestre e serramenti in materiale di qualità economica]		
Porte caposcala/ingresso	[blindatura]	no	
Finestre/balconi	[blindatura]	no	

<b>Tabella 5</b>			
UNITA' A			
<b>Dotazione rilevata d'impianti unità immobiliare</b>			
Pavimenti	si		
Rivestimenti soffitti e pareti	un soggiorno		
Infissi interni	si		
Infissi esterni	si		
Impianto elettrico	si		
Impianto idrico-sanitario	si		
Impianto di riscaldamento	si		
Impianto di condizionamento	si	alcuni vani	
Servizi igienico-sanitari	si		
Allarme/antintrusione	no		
Abbattimento fumi	no		
Ventilazione	no		
Antincendio	no		
Uscite/scala di sicurezza	no		
Depurazione	no		
Domotica	no		
Altro			Nc

<b>Tabella 6</b>			
UNITA' A			
<b>Livello manutentivo dell'unità immobiliare A:</b>			
Pavimenti	ordinario		
Rivestimenti soffitti e pareti	ordinario		
Infissi interni	originario		
Infissi esterni	ordinario		
Impianto elettrico	vetusto		
Impianto idrico-sanitario			nr
Impianto di riscaldamento	presente	originario	
Impianto di condizionamento	delimitato		
Servizi igienico-sanitari	originari		
Impianto allarme/antintrusione			
altro			Nc



Ortofoto.



**Identificazione catastale.**

Le unità immobiliari **A**, assimilate in una sola sintesi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio [di seguito A.d.E.] provinciale di Avellino - sez. Fabbricati, i cui dati catastali [all. n°6] sulla base della destinazione d'uso e del classamento nonché di qualificazione intrinseca ricadenti nella zona censuaria urbana di Monteforte Irpino [AV] sono di seguito riassunte:

unità	COMUNE ZONA CENSUARIA	CATASTO	NATURA CATEGORIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CONSISTENZA	RENDITA	CLASSE
A	MONTEFORTE IRPINO F506	fabbricati	Abitazioni di tipo civile A/2	17	264	7	8 vani	€ 413,17	2 <sup>15</sup>

L'intitolazione presso l'A.d.E. risale alla data del 30/06/1987 e si richiama in capo al soggetto esecutato nella piena titolarità stante la comunione legale dei beni senza quote prestabilite e sulla base della comunicazione dell'ufficio anagrafe+stato civile del 27/10/2015.

Il confinante di prima corona che delimita il compendio secondo proiezione verticale a terra è rappresentato dall'area di sedime dell'edificio e delle parti di comune proprietà per cui nell'ambito di esso si può evolvere un'ipotesi relegata a particelle eterogenee contigue s.s.a/<sup>16</sup> [all. n°6].

Si fa comunque presente che circa la conseguenza materiale della diversità dei dati oggettivi in merito alla prova planimetrica depositata a suo tempo presso l'A.d.E. rispetto allo stato di fatto dei luoghi ed allegata a codesta perizia è tale fintanto che il titolare del diritto non offre una prova di fatto diversa da quella registrata agli atti.

Tuttavia, poiché lo stesso stato di fatto è tuttora sotto forma di responsabilità in termini di quota del soggetto pignorato, rimane in capo allo stesso ai sensi della L. 30/07/2010 n°122<sup>17</sup> tradotta ed esplicitata dalle Circolari n°02 del 09/07/2010 e n°03 del 10/08/2010 emesse dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio - aventi a riferimento le linee direttrici atte ad inquadrare, tra l'altro, anche la coerenza oggettiva proprio ai sensi della L. n°52 del 1985 tra la conformità della planimetria catastale depositata a suo tempo [anno 1980] con lo stato di fatto dei luoghi dell'immobile [anno 2016].

<sup>15</sup> Grado di produttività di un immobile. La suddivisione in classe è fatta dall'A.d.E.

<sup>16</sup> Salvo se altro/i.

<sup>17</sup> Ex art.19 D.L. n°78 del 31/05/2010.



**Descrizione in forma tabellare del cespite A.**

La misura della consistenza degli immobili censiti riguarda in genere le misure metriche di superficie e di volume. Le superfici degli immobili, in questa tabella, sono sintetizzate in superfici principali e secondarie, superfici annesse e collegate, superfici coperte e scoperte, superfici interne ed esterne. Tali superfici di cui sopra sono da considerarsi riferibili, in origine, ad una "Licenza" edilizia riferita ad un intervallo spazio-temporale rilasciata nell'anno 1974 con obbligo di osservazione di prescrizioni tecnico-legali e successivamente con una di voltura richiesta a per la esecuzione [all. n°7]

Dalla lettura dei documenti concessi dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico presso il Comune di Monteforte Irpino, appare che il soggetto debitore ha preferito per la istanza di condono ai sensi della Legge 47/1985 con versamenti delle oblazioni in più fasi temporali.

Per la misura della superficie reale si può prefigurare un insieme di criteri uniformi<sup>18</sup>, normalmente validi e condivisi dagli operatori del mercato, dai tecnici e dai contraenti. Occorre avere presente che l'immobile possiede due ingressi indipendenti con affaccio sul vano scala.

Dal rilievo dello stato di fatto delle superfici lorde ai sensi del D.P.R. n°138<sup>19</sup> del 23/03/1998 fissato con i relativi metodi, se ne dispone la seguente descrizione in forma tabellare:

<sup>18</sup> Fonte: Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari [Italian Property Valuation Standard].

<sup>19</sup> Criteri Generali.



## Unità A.

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda SCV in m <sup>2</sup>	Superficie utile in m <sup>2</sup>	Superficie interna netta in m <sup>2</sup>	piano
Abitazioni	A	<b>Superfici principali</b> (camere, cucina, ingressi, corridoi, disimpegni, bagni, wc, ripostigli)				
	A1	CUCINA			32,30	3
	A2	WC			8,10	3
	A3	LETTO			14,00	3
	A4	INGRESSO			11,30	3
	A5	DISIMPEGNO			12,50	3
	A6	LETTO			9,60	3
	A7	INGRESSO			3,20	3
	A8	SOGGIORNO			48,20	3
	A9	CORRIDOIO			10,80	3
	A10	WC			9,60	3
	A10	LETTO			14,70	3
	A12	WC			4,60	3
	A13	LETTO			17,10	3



		<b>SUPERFICIE INTERNA LORDA [m²]</b>		<b>223,90</b>	<b>196,00</b>
<b>Superfici accessorie</b>	<b>B</b>	<b>Superfici accessorie direttam. accessibili da sup. principali (es. balconi, terrazzi, cantine, locali o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)</b>			
	B1	BALCONE	3,36	1,01	3
	B2	BALCONE	11,44	3,43	3
	B3	BALCONE	3,40	1,02	3
	B4	BALCONE	3,40	1,02	3
	B5	BALCONE	4,20	1,26	3
	B6	TERRAZZO	53,00	10,30	3
		<b>SOMMA SUPERFICI ACCESSORIE</b>		<b>78,80</b>	<b>0,00</b>
<b>Superfici accessorie</b>	<b>C</b>	<b>Superfici accessorie NON direttam. accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)</b>			
	C1		0,00	0,00	
	C2		0,00	0,00	
	C3		0,00	0,00	
	C4		0,00	0,00	
	C5		0,00	0,00	
	<b>SOMMA SUPERFICI ACCESSORIE</b>		<b>0,00</b>		
		<b>SOMMA SUPERFICI LORDE SCV [m²]</b>	<b>302,70</b>		
		<b>TOTALE SUPERFICI INTERNE NETTE [m²]</b>		<b>196,00</b>	



Sulla base del rilievo dello stato dei luoghi, si ribadisce che pur essendosi riscontrata una effettività non di molto discorde circa le partizioni degli ambienti rispetto a quanto asserito dalle planimetrie, tuttavia transitoriamente superabile ma da contraddistinguere formalmente in termini di aggiornamento rispetto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo tecnico con attinenza al recente avvio della riforma del Catasto fabbricati fissato dall'art. 2 della Legge n°23<sup>20</sup> del 11/03/2014, occorre comparare i dati di microzona catastali a cui si è fatto riferimento per via indiretta alla riconduzione O.M.<sup>21</sup> secondo la segmentazione del mercato immobiliare in cui risulta articolato il territorio del Comune di Monteforte Irpino con quelli delle offerte sul mercato immobiliare, questa volta determinate per caratteristiche estrinseche, maggiormente influenti e rientranti negli ambiti territoriali sul piano dei redditi e dei valori.

Ad essi vanno associati i regimi locativi<sup>22</sup> strettamente legati i quali sono disciplinati per legge e, per i quali, si rimanda ad una stima degli stessi in altro capitolo.

Necessita tenere presente a beneficio della procedura di Esecuzione immobiliare, con riferimento alla destinazione d'uso oggettiva pregressa riscontrata tra i documenti, che le disposizioni offerte dall'art. 5 del DM 05/07/2005 relativamente all'immobile sottoposto a pignoramento con istruzioni sull'apposito calcolo illuminotecnico in base alla destinazione d'uso attuale per cui va tenuto in considerazione, tra l'altro, facendo riferimento al Fattore Medio di Luce Diurna [in sintesi FMLD] che per legge è un requisito minimo obbligatorio di abitabilità variabile in funzione della destinazione d'uso degli ambienti abitabili ad utilizzo residenziale tale da risultare non inferiore al 2% come indice di proporzionalità tra l'illuminamento dell'ambiente e l'illuminamento che si ha nello stesso istante su una superficie orizzontale esterna esposta alla volta celeste con cielo coperto e comunque la superficie apribile deve risultare non inferiore ad  $\frac{1}{8}$  della superficie del pavimento. Tutto ciò per ciascun vano. Pertanto essendo le unità immobiliari disposte all'ultimo piano e senza impedimenti o barriere, la quantità di luce è di gran lunga più rilevante rispetto a quella che penetra ai piani inferiori.

### **Stato di possesso.**

Con riferimento al sopralluogo n°1 avvenuto in data 09/01/2016<sup>23</sup>, da parte dello scrivente e dei convocati verbalizzati come intervenuti, le unità immobiliari esaminate si presentano utilizzate a residenza dallo stesso esecutato insieme ad altri.

<sup>20</sup> Pubblicata sulla G.U. n°59 del 12/03/2014.

<sup>21</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare D.Lgs. n°300 art. 64 c. 3 del 30/07/1999.

<sup>22</sup> Legge n°431 del 09/12/1998 e s.m.i. e D.Lgs. n°23 del 14/03/2011.

<sup>23</sup> Certification Services – ISO 17024, Best Practice 2008.





06/08/1985<sup>25</sup> del 28/01/1985<sup>26</sup>; del 28/02/1985 s.m.i.; del 23/12/1985, L.R. n°38<sup>25</sup> del 06/05/1985, nonché dei relativi vincoli e prescrizioni sussistenti ed in considerazione dei prevedibili atti ad oggetto di trasferimento di diritti a seguito dell'Esecuzione Immobiliare anche su aree che potrebbero costituire pertinenze, necessita descrivere in via precauzionale che il bene secondo il diritto rimane garantito dalla norma per cui il tutto è rappresentato a livello opportuno dalla esigenza di sottoporre i beni pignorati al preventivo controllo della Pubblica Amministrazione sulla base dell'ex art. 27<sup>26</sup> D.P.R. n°380 del 06/06/2001 [vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia]. Si trae che le componenti interagenti tecnico-amministrative nonché giuridico-legali dell'analisi peritale a livello di regolarità edilizia ricadenti in capo al soggetto esecutato rimangono a carico dello stesso anche sotto il profilo delle servitù attive e passive, se presenti allo stato dei fatti, ma non illustrate per iscritto o mediante atti allo scrivente al momento del sopralluogo tecnico n°1 del 09/01/2016. La carenza di documentazione si incide per "struttura esistente" rispetto a quanto è stato identificato durante il sopralluogo tecnico n°1. Ciò nonostante, dai documenti ricavati in data 04/12/2015 presso l'UTC si può trarre che per l'immobile il debitore ha normalizzato a partire dalla data del 11/04/2006 sotto la responsabilità di un tecnico da egli indicato gli aspetti strutturali delle opere abusive oggetto del condono edilizio – trasformazione del piano sottotetto in abitazione ed altro - [cfr. all. 7] ai sensi dell'art. 5 c. 1 lett. c della L.R. n°10 del 18/11/2004 – BURC n°56 del 18/11/2004 e n°11 del 06/03/2006.

#### **Regolarità catastale.**

All'atto dell'estensione della perizia lo scrivente non ha ritenuto inoltrare richiesta scritta di autorizzazione in merito ad operazioni di variazione o di regolarizzazione catastale necessarie per l'aggiornamento dei dati relativi agli immobili A ed alle opere realizzate e non regolarizzate in quanto non essenziali in questa fase.

Ciononostante lo stato di fatto dei luoghi dei beni censiti è, all'apparenza, sostanzialmente pressoché coincidente con i dati registrati presso il relativo ufficio competente di cui dicasi [all. n°6 e 4] in titolo di paragrafo. Si fa comunque presente che si potrebbe creare la conseguenza materiale della diversità dei dati oggettivi in merito alla prova planimetrica depositata a suo tempo presso l'A.d.E. [NCEU] rispetto allo stato di fatto dei luoghi ed allegata a codesta perizia con riferimento alla prova planimetrica relativamente al subalterno 7.

<sup>25</sup> BURC n°166 del 16/07/1985.

<sup>26</sup> Ex art. 4 L. n°47 del 28/02/1985 e artt. 107 e 109 DLgs n°267 del 18/08/2000 - art. 41 DPR 380/2001.



Tuttavia, poiché lo stesso stato di fatto è tuttora sotto forma di responsabilità del soggetto pignorato, rimane in capo alla stessa parte debitoria ai sensi della L. n°122 del 30/07/2010 tradotta ed esplicitata dalle Circolari n°02 del 09/07/2010 e n°03 del 10/08/2010 emesse dall'ex Agenzia del Territorio aventi a riferimento le linee direttrici appropriate ad inquadrare, tra l'altro, anche la coerenza oggettiva proprio ai sensi della L. n°52 del 1985 tra la conformità della planimetria catastale depositata a suo tempo [anno 1980] con lo stato di fatto dei luoghi degli immobili [anno 2016] riscontrate leggermente difformi tuttavia superabili. Pertanto, questo ed altro va ad influire anche sulle caratteristiche intrinseche. Va altresì ad influire sulle caratteristiche estrinseche nonché sugli atti di trasferimento del bene stesso sulla base delle dissomiglianze spazio-temporali riscontrate in sede di sopralluogo n°1, fatte salve le operazioni di aggiornamento che allo scrivente non sono però, state fatte pervenire. L'acquirente dovrà essere portato a conoscenza della variazione oggettiva riscontrata. Tutto ciò a beneficio esclusivo della procedura di Esecuzione Immobiliare in materia.

**Costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.**

Secondo il procedimento di calcolo in uso presso la Conservatoria RR.II., il costo di cancellazione per ogni pratica di trascrizione è il seguente essendo il numero di pratiche, in via transitoria, = 1 si ha:

cancellazione trascrizione pignoramento	0,00 €
imposta di bollo	59,00 €
tassa ipotecaria	40,00 €
sanzioni amministrative	10,30 €
subtotale	109,30 €
numero pratiche = 1	subtotale [a] 109,30 €

<b>liquidazione</b>	
imposta ipotecaria	200,00 €
tassa ipotecaria	0,00 €
imposta di bollo	0,00 €
sanzioni amministrative	0,00 €
	200,00 €
numero pratiche = 1	subtotale [b] 200,00 €



**totale [a+b]      309,30 €**

Inoltre, essendo la pratica di cancellazione comprensiva dei diritti legali, sussidiarie, interessi ed altro, questi andranno calcolati a parte e detratti in seguito dal valore del bene quindi ci si è limitati ad un mero valore preliminare rappresentativo.

#### **Indicazione dei criteri di stima.**

Le unità immobiliari racchiuse in **A**, nel loro complesso, oggetto di stima non sono dotate di evidenti peculiarità estetiche, di armonia edilizia e di carattere architettonico e non possiedono, inoltre, caratteristiche di univocità distintive di tipo storico o di pregio. Si è rivelato quindi semplificato il modello analitico di stima da usare in quanto tutte le griglie di analisi sono apparse conformate a quelle di apprezzamenti normalizzati anche in ragione del fatto che, il mercato immobiliare italiano dopo un lungo periodo di frenetica espansione sta facendo registrare una lunga fase di riflessione, anche alla luce della situazione economica generale<sup>27</sup>. Una proiezione rivolta al futuro, dalla quale una stima ancorché riferita all'attualità, non può prescindere secondo gli analisti del settore in quanto non lascia intravedere margini di ripresa nel breve periodo, semmai, una tendenza alla flessione anche in considerazione della potenziale offerta nel prossimo avvenire.

Di conseguenza si manifesta un mercato immobiliare senza picchi di extra-quotazione di beni nel raggio di 500 -1000 m dall'edificio. Lo scopo finale è, come richiesto, quello di individuare il più probabile valore di mercato ma, per tale fine, è stato necessario innanzitutto disciplinare un percorso valutativo atto a garantire il maggior grado di affidabilità dell'espressione del valore ultimo che valutasse tipologicamente il bene. Per tale obiettivo lo scrivente ha ritenuto opportuno orientarsi considerando un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene quale è considerato quello immobiliare. La base di partenza del riscontro illustra gli immobili da stimare in sintesi, per categoria catastale, ubicazione, ambiente di costruzione, oggetto di quotazione e di vendita in un periodo temporale breve, ravvicinato ed offerto sul medesimo o contiguo mercato immobiliare in ragione della funzionalità reciproca del bene ed infine, rispetto ad una valutazione fortemente caratterizzata dal contesto dottrinale introdotto dalla L. n°392 del 27/07/1978 ovvero in regime facoltativo dal D.Lgs. n°23 del 14/03/2011.

In virtù di ciò si è immaginato di osservare un campione espressivo di dati in modo da formare una serie di fattori riferibili tra loro per analogia con proprietà di reciprocità inversa. Da qui il criterio di stima per **punti**

<sup>27</sup> Fonte: Tecnoborsa, Banca d'Italia - Eurosystema.



**di merito.** Ad essi poi si è operata un correzione mediante dei coefficienti ponderativi proposti nelle tabelle allegate [all. n°2] in modo da tenere conto di eventuali differenze esistenti fra il bene oggetto di stima e quelli oggetto della similitudine per effetto di una non autentica disponibile obiettività tra i dati mercantili indigeni offerti, rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di volta in volta riscontrate fino a giungere ad una quantità di dati ristretta [all. n°3] dai quali partire per giungere al valore finale di stima de quo.

Si è associato, quindi, ad un rilevamento attraverso il tabellario nazionale OMI aggiornato semestralmente un prontuario di elementi e di valori di ricerca immobiliare posti sul mercato generalizzato e divulgato per costituire, di essi rispettivamente, una media ed una media dei prezzi di compravendita di seguito rappresentati al fine di ottenere una distribuzione omogenea del campione degli stessi. Esso viene così rappresentato:

tipologia	stato conservativo	valori di mercato OMI			
		vendita		locazione	
		min €/m <sup>2</sup>	max €/m <sup>2</sup>	min €/m <sup>2</sup> xmese	max €/m <sup>2</sup> xmese
abitazioni civili	normale	800	950	2,4	3
abitazioni civili	ottimo	950	1200	2,9	3,6
abitazioni di tipo economico	normale				
abitazioni di tipo economico	ottimo				
		media prezzi € 975,00		€ 2,98	

Abitazioni Rilevazione prezzi  
gruppo Immobiliare.it

periodo	vendita €/m <sup>2</sup>	locazione €/m <sup>2</sup> xmese
mar-15	882,00	3,00
apr-15	878,00	4,00
mag-15	900,00	4,00
giu-15	871,00	4,00
lug-15	848,00	4,00
ago-15	856,00	4,00
set-15	837,00	4,00
ott-15	829,00	4,00
nov-15	853,00	3,00
dic-15	818,00	3,00
gen-16	812,00	3,00
feb-16	797,00	3,00
media	848,42	3,58



successivamente di essi si è ottenuta una indicazione sintetica attinente il cui dato finale risulta rappresentativo del valore mercantile tra i dati tabellari aggregati di cui sopra e che viene descritto nel modo seguente ottenendone un valore armonico mercantile:

valore mercantile	vendita €/m <sup>2</sup>	locazione €/m <sup>2</sup> xmese
<b>media armonica</b>	<b>907,31</b>	<b>3,25</b>

Con lo stesso metodo logico-inferenziale si è giunti ad identificare un valore di mercato per le locazioni oltre Iva [escluso spese accessorie del tipo opportunità fiscali in ambito locativo].

Atteso che le caratteristiche dimensionali e di posizione mercantile comprese quelle di zona identificate nei precedenti paragrafi posseggono un valore residuale generato dalla destinazione, tutto ciò viene reso esigualmente appetibile vista anche la diminuita presenza in loco di immobili commerciabili; l'offerta, in altre parole, non si connette in automatico al numero di transazioni. Ciò potrebbe far apparire la cosa come effetto impennante il valore commerciale del bene sulla base di una probabile domanda dello stesso ma, data l'ubicazione, oggettivamente, non vi sono elementi attrattori o polarizzanti sotto il profilo commerciale vero e proprio atti a contrassegnare un'area di quartiere, rione o vicinato così da annotarne una ipotesi posizionale generalizzata o generalista, essenziale o vitale del tipo piccolo borgo e, quindi, una gravitazione della clientela nel contorno quartieristico durante gli orari di vita finalizzati a modularne una effettiva competitività mercantile del compendio sul piano degli atti traslativi di unità immobiliari. Per questa ragione e per le residue caratteristiche estrinseche del mosaico territoriale, vissuto come area di collegamento localizzata al contorno degli assi viari cardinali, piuttosto lungo normali livellette di transito preferibilmente rimane una distinzione del tipo a carattere insediativo-rurale la cui offerta svincola de facto da una valutazione in merito ad un surplus del valore oggettivo anche perché il potenziale bacino di utenza della relativa zona prossima al commercio risulta relativamente contenuto tenuto conto che, in aggiunta di ciò, pur essendo presenti in propinquità della zona aree a verde e strade con carreggiate non ampie nonché percorsi ed aree di svago, essi sono piuttosto discostati o comunque non vicini all'unità in esame.

Considerata la data di non recente edificazione e la tipologia costruttiva della struttura portante e dei solai dell'edificio, all'apparenza non sembra nemmeno tanto plausibile l'eccellenza nella versatilità e nella personalizzazione visto che non risultano percettibili i cosiddetti vani tecnici di posa per l'alloggiamento della domotica e dell'impiantistica tecnica ormai in uso ricorrente. Tanto per essere tecnicamente più pertinenti essi, essendo di tipo tradizionale e non di tipo galleggiante o sollevato non risponderebbero ad



un  $h_{pr}^{28}$  congruo visto che possiedono un interpiano medio non troppo sufficiente ad una robusta modifica architettonica interna finalizzata ad un rielaborazione globale per usi specifici indirizzati ad elevarne il valore venale. Con ciò si vuole assegnare, cioè, anche un valore indotto o una dote di scala all'analisi del contesto a livello di macroarea di importanza puntuale giusto per dare una forma di completezza visto che si tratta, malgrado tutto, di unità a destinazione residenziale.

Dicasi altrettanto per i parcheggi esterni alla proprietà e non disponibili all'uso proprio sebbene relativamente presenti intesi come aree di sosta a medio-breve termine, qualora gli stessi riuscissero a contenere un congruo numero di veicoli e, contemporaneamente, ad essere sfruttati per iniziative concomitanti o di supporto alla fermata o ricorrenze a livello familiare o di eventuale proprietà condivisa visto che la proprietà A rientra in un complesso edilizio la cui praticità non è garantita dall'efficienza edilizia nel caso di una variante funzionale e logistica a cura dell'acquirente.

Naturalmente, data l'identificazione architettonica e dimensionale del compendio all'attualità la cui destinazione finale è esclusivamente residenziale, rapportato alla distanza dal centro del Comune di Monteforte Irpino, preso come riferimento essenziale nonché considerate le dimensioni limitatamente antropocentriche dello stesso e introdotte le medesime nel metodo di stima tutto ciò fa sì che la naturale appetibilità producibile assume un valore residuale non garantito. Inoltre, in una fase di attesa in cui vigono le norme di salvaguardia urbanistiche per la cui aspettativa è opportuno attendersi non un incremento di densità abitativa futura ma di completamento edilizio c'è da attendersi solo la chiusura di cicli produttivi all'interno del medesimo Comune e nient'altro.

#### **Formazione dei lotti per la vendita e determinazione delle quote.**

Considerato lo stato dei fatti alla data del 14/04/1966 momento in cui si è creata una comunione di diritti, così come trasmesso allo scrivente in data 27/10/2015 dall'ufficio stato civile del Comune di Monteforte Irpino [AV] e, considerato che l'intero compendio riunito in una sorta di collazione sottoposta ad una forma di riunione incompleta in quanto mancante degli eventuali titoli di credito, dei fondi patrimoniali di famiglia, dei conti correnti, delle obbligazioni, dei beni in natura, dei conguagli eccedenti o residui per la valutazione complessiva di tutti i beni sottoposti a procedura di esecuzione si risolve che l'acquirente ~~Ferrara Antonio~~ dispone di una quota ~~100,000%~~ corrispondente al 100,000% dello stato patrimoniale ~~del~~ come signorato dal Creditore procedente, ne consegue che: da quanto scritto si ritiene optare per il lotto unico.

<sup>28</sup> Altezza a piano di posa finito.



**Identificazione univoca del lotto unico.**

Luogo: 83024 Monteforte Irpino [AV] – via Luigi Amabile.

Beni eseguiti:

**immobile**

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da	Annotazioni
NCEU	17	264	7	3	A/2	2	8 vani	413,17 €	AdE	Diritti ed oneri reali: 1000/1000

Dalla nota di trascrizione:

IMMOBILE

Catasto

Fabbricati

Sezione urbana

Foglio	Particella	Subalterno
17	264	7

Categoria

A2

Natura

abitazioni di tipo civile

Consistenza

Indirizzo

via Luigi AMABILE, 4 83024 Monteforte Irpino [AV]

Scala

Piano

3

Interno



## Tabella riassuntiva di stima dei beni.

<b>RIPORTO DELLA SUPERFICIE LORDA DI PROPRIETA' COMPENDIO A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>302,70</b>
<b>RIPORTO DELLA SUPERFICIE LORDA DEPOSITI ESTERNI CONNESSI AI BENI [m<sup>2</sup>]</b>	<b>0,00</b>
<b>Operazioni di correzione sul riporto totale della superficie con spazi accessori e non</b>	
<b>Spazi accessori</b>	
cantina/sottotetto	
cantina collegata con u.i.	
posti auto scoperti/area suborizzontale di pertinenza/superficie specifica di parcheggio	
posti auto coperti	
balconi	
terrazzi	
verande	
supplemento per parziale panoramicità di affaccio	
cortile o corte	
subtotale coefficienti spazi accessori	0,01
<b>TOTALE CORREZIONE SUPERFICIE PROPRIETA' [m<sup>2</sup>]</b>	<b>302,74</b>
<b>CORREZIONI PUNTUALI</b>	
<b>correzione in relazione alla zona</b>	
centralità e vicinanza	1,10
funzioni tipiche della zona	1,56
estetività del luogo	1,30
<b>coefficiente generale relativo alla zona [<math>\alpha</math>]</b>	<b>2,23</b>
<b>correzione in relazione all'edificio</b>	
impiantistica	0,38
caratteristiche estetiche	0,11
caratteristiche sociali	0,27
varianti di di conservazione	0,22
<b>coefficiente generale di correzione medio relativo all'edificio [<math>\beta</math>]</b>	<b>0,25</b>
<b>coefficiente complessivo di correzione relativo all'edificio <math>\gamma = \alpha * \beta</math></b>	<b>0,55</b>
<b>correzione in relazione agli alloggi</b>	
aspetti funzionali	1,14
varianti estetiche	0,92
varianti di posizione	1,27
varianti dimensionali	0,80
varianti di conservazione	1,00
<b>coefficiente generale relativo all'edificio [<math>\delta_1</math>]</b>	<b>1,06</b>

$V_u$  = valore unitario del piano

$V_m$ = Valore ricavato dall'Osservazione del Mercato Immobiliare [€/m <sup>2</sup> ]	<b>907,31 €</b>
$V_u = \gamma * \delta_1 * V_m$	528,77
Valore stimato in assenza di correzioni ponderative	274.678,19 €



Valore unità stimato in presenza di correzioni ponderative **160.078,86 €**

**VALORE STIMATO RELATIVO ALLE UNITA' IN A 160.078,86 €**

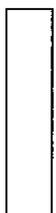
**presenza/assenza: negozi nel circondario**

circondario di utenza potenziale	1,25	
taglio tipologico	1,00	
contesto funzionale	1,50	
funzionalità generali	0,02	dev. Standard
caratteristiche estetiche	0,01	dev. Standard
caratteristiche di posizione	1,47	
<b>coefficiente generale medio relativo ai negozi [<math>\delta_3</math>]</b>	<b>0,88</b>	
<b>VALORE STIMATO AL NETTO DELLE SPESE [<math>\delta_3</math>*valore additivo stimato] [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>140.206,15 €</b>	

Presenza/Assenza: Impiantistica ricercata di base/Intonacatura di prestigio/Decoro architettonico/A.P.E.  
 Infissi/Prove di carico/Sclerometria/Monitoraggi strutturali/Blower door test/Rilevatori gas/Regolazione microclima

**0,00%**

<b>VALORE COMPLESSIVO STIMATO IMMOBILI AL NETTO DELLE SPESE</b>	<b>140.206,15 €</b>
<b>VALORE STIMA EVENTUALI TERRENI [se presenti]</b>	<b>0,00 €</b>
<b>FATTORI DI SVALUTAZIONE POTENZIALE PER VINCOLI, SERVITU' E LIMITAZIONI [a corpo]</b>	
stato di possesso e difficoltà di evacuazione	2,50%
vincoli, conformità ed oneri urbanistici da recuperare, regolarizzare ed aggiornare	0,00%
rischio assenza di garanzie per vizi occulti non dichiarati all'atto dei sopralluoghi	3,00%
rivalsa su imposte e tributi insoluti non dichiarati al Consulente	0,00%
regolarizzazione catastale	0,25%
costi di cancellazione trascrizioni di formalità se a carico acquirente	309,30 €
<b>VALORE FINALE STIMATO AL LORDO DELLE VEROSIMILI SPESE: UNITA' RACCHIUSE IN A</b>	<b>131.835,00 €</b>



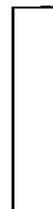
**Tabella compendiativa del valore da porsi come listino a base d'asta al modo di lotto unico.**

RIPARTIZIONE IN QUOTE DEI BENI SOTTOPOSTI A PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	QUOTE	Valuta: €
Acquisizione attraverso asta della titolarità beni a carattere estensivo del lotto unico per bilanciamento dei crediti.	quota di proprietà <b>soggetto esecutato pari a 100,000%</b> $\frac{1000}{1000}$	<b>131.835,00 €</b>
quota complessiva <b>comproprietari non eseguiti</b>	quota pari a 0,000% $\frac{0}{0}$	0,000 €
	<b>TOTALE 100%</b>	<b>TOTALE 131.835,00 €</b>

<b>QUOTA VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA</b>	<b>131.835,00 €</b> ←
---	-----------------------

**Identificazione delle superfici separabili.**

Pur sussistendo per il compendio le condizioni minime ma non trascurabili né marginali di divisibilità fisica in ambienti o spazi gli uni dagli altri tra un appartamento e l'altro, nell'eventualità si volesse optare per una separazione degli stessi, ciò è possibile in quanto già vi sono condizioni materiali ed effettive per la presenza di ingressi indipendenti previa revisione delle attribuzioni frazionarie presso l'A.d.E. – Ufficio del Territorio provinciale mediante attività di soppressione, divisione ed aggiornamento del subalterno attuale. Per questo motivo viene prodotto in forma tabellare un quadro sinottico orientativo dell'incidenza percentuale della superficie dei due appartamenti attualmente combinati e che potranno essere suddivisi successivamente in lotti a seconda della necessità ordinata dalle esigenze di vendita dal momento che essi dispongono ciascuno già di un ingresso indipendente al piano scala.



SUPERFICIE lorda SCV [m <sup>2</sup> ]	INCIDENZA PERCENTUALE della Superficie	ALIQUTA sul'IMPOR TO STIMATO PER LA RIPARTIZIONE IN LOTTI	Divisione in Lotti
115,70	38,22%	€ 50.390,85	lotto 1
187,00	61,78%	€ 81.444,15	lotto 2
302,70	100,00%	€ 131.835,00	

Tuttavia c'è da tenere presente che trattasi di unità immobiliari con dotazione di impianti benché essenziali. Ciò ed altro dal punto di vista progettuale da approfondire in separata sede.

In ogni caso, farà evidenza e risalto, sulla valutazione dello scrivente, qualsiasi Ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.

#### **Altre informazioni per l'acquirente.**

Non è presente agli atti di codesta consulenza, benché richiesto ai soggetti esecutati, l'Attestato di Prestazione Energetica quale documento utile sia ai fini della dichiarazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale dell'edificio, sia per la stipula degli atti traslativi e/o di locazione ai sensi del D.Lgs. n°311 del 29/12/2006, dal momento che tale dichiarazione dal 01/07/2009 è stata resa dovuta pur con i relativi distinguo in relazione all'obbligo di allegazione.

Infine si fa presente che il prezzo di vendita, essendo una Esecuzione Immobiliare<sup>29</sup>, si è fatto doverosamente dipendere dal periodo di esposizione correlato ai presupposti congetturati delle parti contraenti o loro delegati, alle condizioni oggettive degli immobili sulla base dello stato di fatto e di diritto riscontrato ed allo svolgimento di una verosimile trattativa futura.

La presente consulenza è stata composta con le informazioni assunte, disponibili ed utilizzabili al giorno 09 gennaio 2016.

<sup>29</sup> IVS 2007 IVS 2, nota 6.11.



**Giudizio conclusivo di valutazione.**

A conclusione della presente relazione di consulenza, lo scrivente, dichiara di aver risposto fedelmente e a sufficienza ai quesiti a lui posti dall'ill.<sup>mo</sup> sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. G. Guglielmo e rimane comunque disponibile per ogni eventuale chiarimento in merito.

Avellino II, 26/02/2016

L'esperto  
ing. Rosario Ferrara

