



## TRIBUNALE DI AVELLINO

*SEZIONE II CIVILE – Esecuzioni Immobiliari*  
*Giudice dell'Esecuzione*  
*Dr.ssa Astianatte De Vincentis*

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***ESECUZIONE  
IMMOBILIARE***

***\*\*\****

***R.G. 19/1991***

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI ROMA

***\*\*\****

***CREDITORE PROCEDENTE***

CREDIT FACTOR S.p.A. (ex TIBERIUS SPV S.r.l.)  
(Avv. Giulio Masotti)

***\*\*\****

***DEBITORE***

***XXXXXX***

(Avv. XXXXXX)

Il C.T.U. Ing. Aniello Figliolia

### ***RIVALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE***

**Allegati:**

- All. n.1\_Estratto di mappa catastale
- All. n.2\_Scheda catastale
- All. n.3\_Elaborato planimetrico
- All. n.4\_Elenco subalterni
- All. n.5\_Visura Storica
- All. n.6\_Comunicazione di inizio operazioni peritali
- All. n.7\_Verbale delle Operazioni Peritali
- All. n.8\_Documentazione Fotografica
- All. n.9\_Scheda sintetica

Timbro e firma del CTU



Trasmissione del 05/12/2023

OGGETTO DEL PROCEDIMENTO CIVILE  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 n. 174/2014**  
**Su istanza di**

**CASSA DI RISPARMIO DI ROMA**

nei confronti di:

**XXXXXX.**

**1. PREMESSA**

Il giorno 09/02/2023 il Giudice Esecutore, dr.ssa Michela Palladino, alla luce delle pregresse osservazioni del delegato alla vendita, nominò me sottoscritto Ing. Aniello Figliolia, con studio in Montoro (AV) alla via Antonio Gramsci n.73, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n. 38B Settore Civile ed Ambientale ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 14706 RG, Consulente Tecnico esperto per l'aggiornamento e rivalutazione della perizia di stima già agli atti del procedimento N° R.Gen. 19/1991, fissando l'udienza del 04/04/2023 per la comparizione delle parti compreso il nominato CTU per l'accettazione dell'incarico.

Nell'udienza del giorno 04/04/2023, il Giudice, dr.ssa Michela Palladino, poneva al sottoscritto i quesiti, di cui al verbale di giuramento alla luce delle osservazioni del delegato alla vendita del 01.02.2023 (...*"il sottoscritto non riesce ad adeguatamente descrivere, nel redigendo avviso di vendita, la consistenza complessivamente da alienare, e ciò in quanto:...."*).

La presente CTU contiene:

1. PREMESSA.....	2
2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE.....	3
3. ADEMPIMENTI - Quesito n.1.....	3
4. ELEMENTI EMERSI NEL CORSO DELLE ATTIVITÀ PERITALI.....	3
5. RISPOSTE AI QUESITI.....	4
6. Quesito n.2 lettera A) – <i>Pratiche edilizie, regolarità urbanistica e sanabilità</i> .....	8
7. Quesito n.2 lettera B) - <i>Descrizione analitica del bene</i> .....	8
8. Quesito n.2 lettera C) - <i>Dotazioni</i> .....	11
9. Quesito n.2 lettera D) – <i>Rivalutazione complessiva dei beni staggiti</i> .....	12
9.1 VALORE UNITA' ABITATIVA.....	12
9.4 VALORE TERRENI.....	19
9.5 <b>VALORE LOTTO UNICO (Terreni e abitazione):</b> .....	21
10. Quesito n.2 lettera E) – <i>Valutazione della quota indivisa</i> .....	21
11. Quesito n.2 lettera F) - <i>Documentazione fotografica</i> .....	21
12. Quesito n.2 lettera G) - <i>Certificato di destinazione urbanistica</i> .....	21
13. Quesito n.2 lettera H) - <i>Certificato di destinazione urbanistica</i> .....	21
14. Quesito n.2 lettera I) - <i>Costruzioni edificate dopo il 1967</i> .....	21
15. Quesito n.2 lettera J) - <i>Copia della c.e., licenza edilizia, dia, Pdc,</i> .....	21
16. Quesito n.2 lettera K) - <i>Attestato di qualificazione energetica</i> .....	21
17. Quesito n.2 lettera L) - <i>Atto di provenienza</i> .....	21
18. Quesito n.3 lettera E) - <i>Scheda sintetica</i> .....	22
19. Conclusioni.....	22

## **2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE**

Il CTU acquisiva, per accesso telematico, dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Avellino sez. territorio servizi catastali, la seguente utile documentazione:

- Estratto di mappa catastale prot. n. T62468/2023 del 30.06.2023 (cfr. **All. n.1\_Estratto di mappa catastale**);
- Scheda planimetrica foglio 9 particella 941 sub 1 richiesta n. T34073 del 17/07/2023- (cfr. **All. n.2\_Scheda catastale**).
- Elaborato planimetrico (cfr. **All. n.3\_Elaborato Planimetrico**).
- Elenco subalterni (cfr. **All. n.4\_lenco subalterni**).
- Visura storica (cfr. **All. n.5\_Visura Storica**).

## **3. ADEMPIMENTI - Quesito n.1**

### **CORRISPONDENZA:**

- *con il creditore procedente ed il debitore:*

**In data 13.07.2023 lo scrivente CTU trasmetteva, tramite posta certificata (cfr. All. n.6\_Comunicazione di inizio operazioni peritali), al creditore procedente ed al debitore, per mezzo dei loro legali rispettivamente Avv. Giovanni Oliviero e Avv. XXXXXX, nota di inizio operazioni peritali presso gli immobili eseguiti da esperire in data 05/08/2023.**

La comunicazione alle parti in causa per la Procedura Espropriativa è stata trasmessa nel rispetto dei termini indicati nella circolare contenente "*Indicazione in tema di svolgimento dell'incarico del 05.05.2015*" dell'ufficio fallimenti del tribunale di Avellino.

## **4. ELEMENTI EMERSI NEL CORSO DELLE ATTIVITÀ PERITALI**

Le attività peritali sono iniziate in data 05.08.2023 come da verbale, redatto in pari data, parte integrale e sostanziale della presente (cfr. **All. n. 7\_Verbale delle Operazioni Peritali**), alla presenza della sola parte debitrice.

Durante tali attività, lo scrivente CTU, ha potuto prendere visione degli immobili da periziare, effettuando un primo confronto, sommario, fra lo stato di fatto e quanto riportato sulle schede catastali, già acquisite, verificandone la corrispondenza rispetto alla conformazione planimetrica, la distribuzione e la destinazione d'uso interna degli ambienti.

Successivamente ha esperito un rilievo geometrico degli ambienti per la necessaria verifica della consistenza e rispondenza geometrica con i documenti catastali, riscontrandone la reale è piena uguaglianza.

A seguire ha, altresì, eseguito un rilievo fotografico degli immobili e dell'area ad essi

circostante al fine di evidenziarne le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, funzionali alla valutazione estimativa (**cfr. All. n. 8\_Documentazione Fotografica**).

## **5. RISPOSTE AI QUESITI**

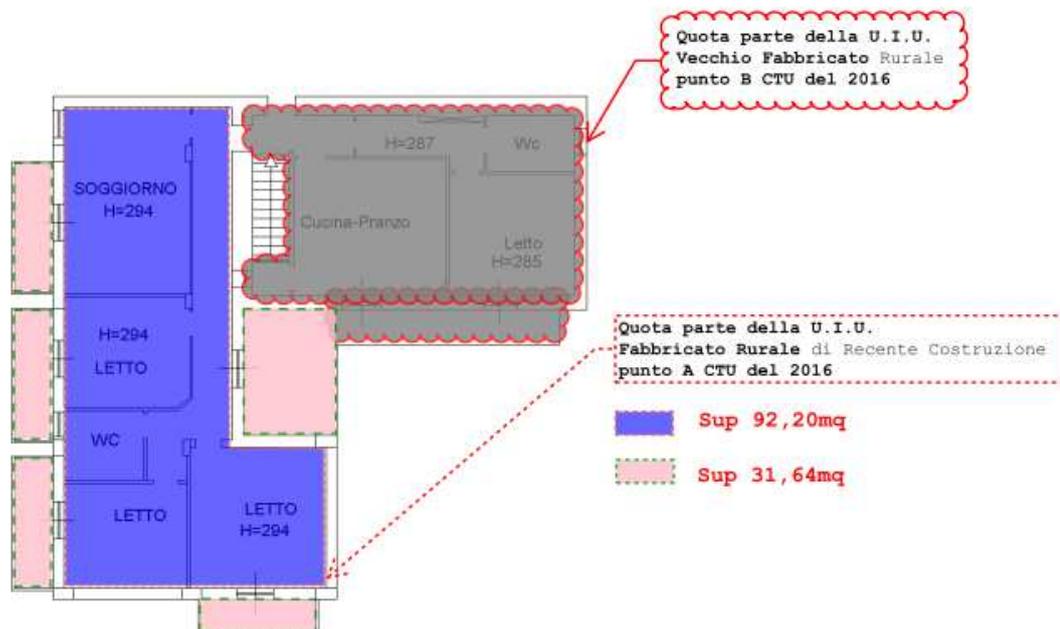
Ai fini delle risposte ai quesiti, lo scrivente CTU ha esaminato e verificato la seguente documentazione presente nel fascicolo telematico: “RELAZIONE INTEGRATIVA di stima” e “NUOVA SCHEDA SINTETICA” del 19.08.16, alla quale si rifà anche per dar debito conto alle note, del delegato alla vendita, del febbraio 2023.

**In merito al punto 1 delle note del delegato:** (*...“la particella 941/1 del foglio 9 del Comune di Atripalda viene menzionata in Ctu sia come parte dell’immobile descritto come A, sia relativamente all’intero immobile B” ...*) **è da dire che**, sulla base degli aggiornamenti catastali effettuati dal parte del precedente CTU, ai fini della esatta individuazione dei beni, **trattasi di un'unica unità immobiliare** (cfr. Relazione Integrativa di CTU 2016) **non più soggetta, per la sua quota parte, a diritto di usufrutto estintosi a seguito di decesso dell’avente titolo** la cui consistenza complessiva risulta già descritta al paragrafo “*Identificazione dei beni oggetto di vendita punto A e B*” (cfr. pag. n. 10 CTU anno 2016) sebbene catastalmente è **univocamente individuata al: Foglio di mappa n° 9 di Atripalda, particella 941/sub. 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 9 vani, Piano T-1, R.C.: € 357,90 ed al Foglio di mappa n° 9 di Atripalda, particella 941/sub. 2, Categoria F/3 – “in corso di costruzione”, senza Rendita Catastale, Piano T. (cfr. All. n. 5\_Visura storica).**

Di seguito, a maggior chiarezza per quanto sopra descritto, si riportano in forma grafica le rappresentazioni coerenti con le descrizioni di cui ai punti A e B della CTU del 2016 già allora corrispondenti alla esatta individuazione dei beni oggetto di vendita (cfr. figure n. 1 e 2 - Tavole grafiche rappresentative dei punti A e B).

## Identificazione beni oggetto di vendita ex CTU del 2016 punto A

### PIANTA PIANO PRIMO



### PIANTA PIANO TERRA

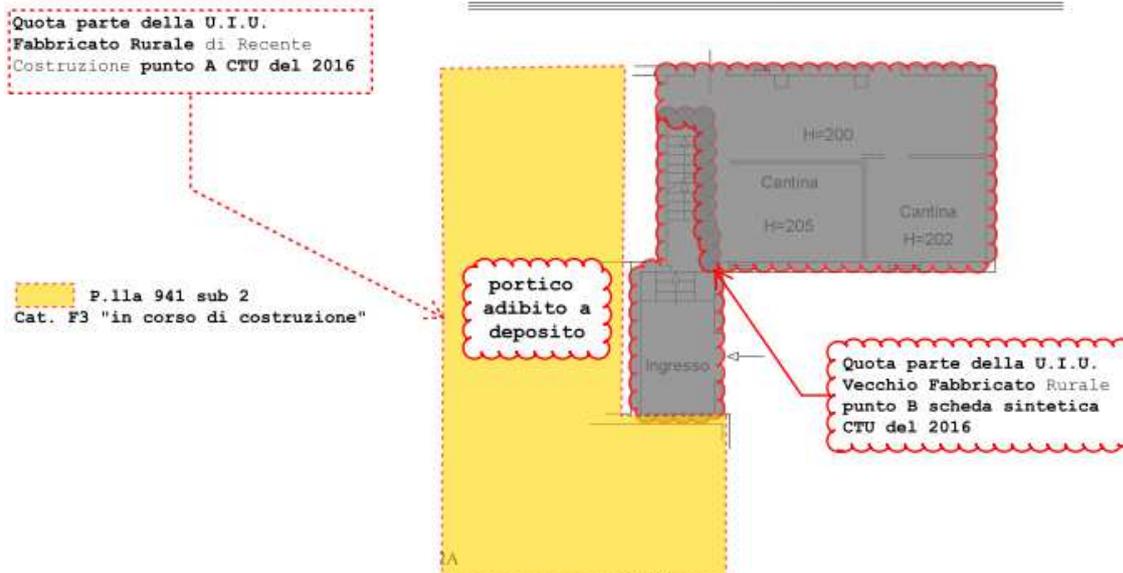
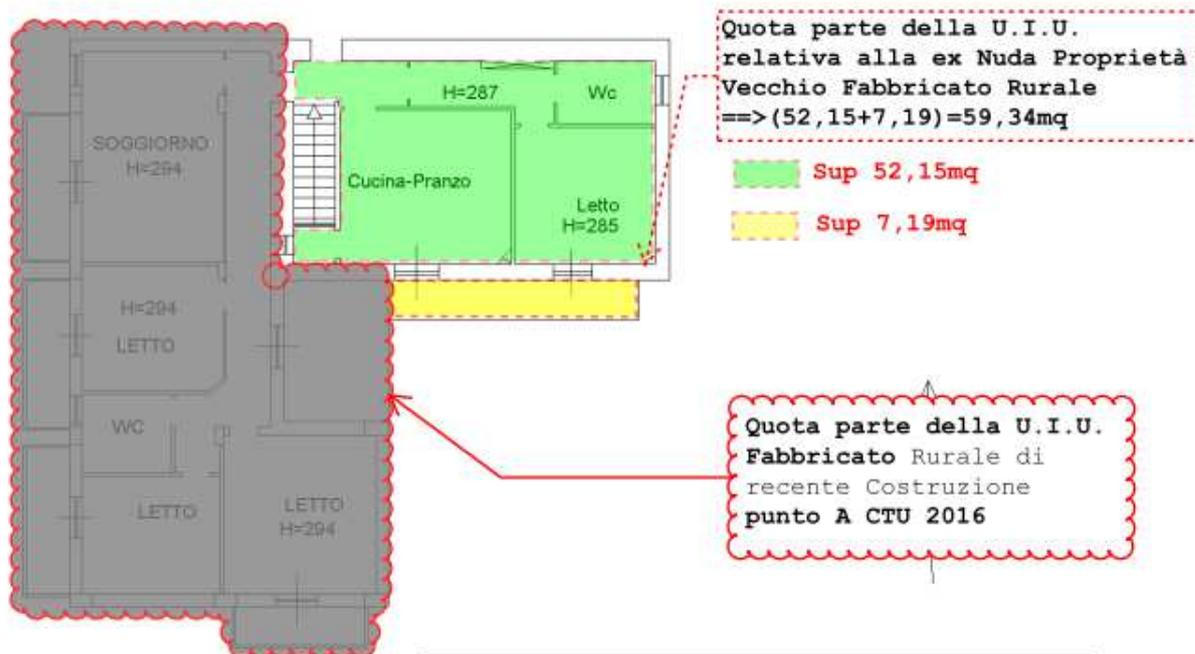


Fig. n. 1 – tavola grafica rappresentativa del punto A di cui alla CTU del 2016 - Identificativi catastali: Foglio di mappa n° 9 di Atripalda, particella 941/sub. 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 9 vani, Piano T-1, R.C.: € 357,90 ed al Foglio di mappa n° 9 di Atripalda, particella 941/sub. 2, Categoria F/3 – “in corso di costruzione”, senza Rendita Catastale, Piano T

## Identificazione beni oggetto di vendita ex CTU del 2016 punto B

### PIANTA PIANO PRIMO



### PIANTA PIANO TERRA

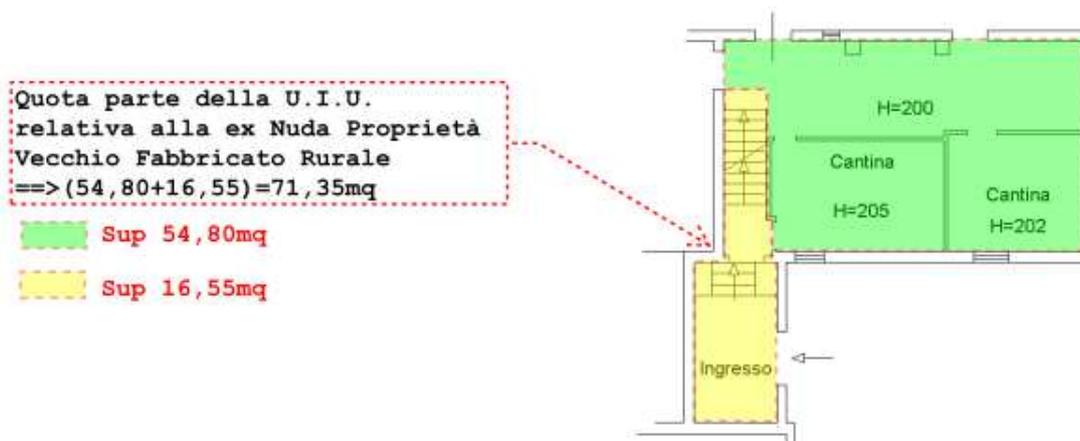


Fig. n. 2 – tavola grafica rappresentativa del punto B di cui alla CTU del 2016 - Identificativi catastali: *Foglio di mappa n° 9 di Atripalda, particella 941/sub. 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 9 vani, Piano T-1, R.C.: € 357,90 ed al Foglio di mappa n° 9 di Atripalda, particella 941/sub. 2, Categoria F/3 – “in corso di costruzione”, senza Rendita Catastale, Piano T*

In definitiva i beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Atripalda, vanno a costituire la seguente consistenza:

- **Immobile distinto al Foglio di mappa n° 9 di Atripalda, particella 941/sub. 1**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza **9 vani, Piano T-1, R.C.: € 357,90 ed al Foglio di mappa n° 9 di Atripalda, e particella 941/sub. 2**, Categoria F/3 - “**in corso di costruzione**”, senza Rendita Catastale, Piano T; Ai fini della corretta intestazione, **attesa la estinzione dell’usufrutto per decesso dell’avente titolo, sarà necessario procedere alla riunione di usufrutto.**

- **unità immobiliare costituente porzione del vecchissimo fabbricato rurale da demolire (escluso dalla presente stima) con annessa corte** sempre alla Località Contrada San Gregorio del Comune di Atripalda (AV) distinto in catasto **al Foglio di mappa 9 di Atripalda, particella 213**. Trattasi di porzione di un vecchissimo fabbricato rurale, adiacente e limitrofa al fabbricato sopra descritto. Attualmente tali immobili sono inabitabili ed inagibili, in quanto danneggiati dagli eventi sismici degli anni '80 e, così come già precisato in precedenza, dovranno essere abbattuti.

✓ **fondi agricoli** adiacenti e limitrofi ai due fabbricati sopra descritti, ubicati sempre alla Località Contrada San Gregorio del Comune di Atripalda (AV). Essi sono identificati nel NCT come segue: **Foglio di mappa n° 9 di Atripalda:**

- particella n° **398** della superficie catastale di **mq. 676**;
- particella n° **944 (ex p.lla n° 394/a)** della superficie catastale di **mq. 313**;
- particella n° **940 (ex p.lla n° 395/a)** della superficie catastale di **mq. 2'708**.

Tali terreni, sulla base anche degli atti di aggiornamento catastali risultano attualmente della consistenza complessiva catastale di **mq. 3'697**. Tali appezzamenti di terreno nel NCT risultano attualmente intestati all'esecutata sig.ra XXXXXX, proprietaria per 1000/1000. Il tutto come viene inquadrato alle seguenti figure.



Fig. 1\_Inquadramento ortofotografico satellitare

Fig. 2 - Stralcio estratto foglio di mappa

**In merito al punto 2 delle note del delegato di cui al seguente virgolettato:** “...le superfici dei cespiti edilizi, dal confronto con l’elaborato planimetrico, non appaiono con quest’ultimo coerenti;” lo scrivente CTU ha esperito, in sede di primo ed unico accesso sui luoghi, verifiche geometriche degli ambienti del fabbricato identificato al foglio 9 p.lla 941 sub 1 riconoscendone la piena rispondenza con quanto riportato alle schede planimetriche e di mappa.

**In merito al punto 3 delle note del delegato,** “...i confini indicati in Ctu, a fronte delle risultanze dell’elaborato planimetrico e del foglio di mappa censuaria, non appaiono coerenti” ,questo CTU non riesce e non ravvisa alcun mutamento sostanziale rispetto all’epoca del pignoramento a meno della **sopravvenuta condizione di estinzione dell’usufrutto per cui necessita la relativa riunione con la conseguente rivalutazione del relativo cespite, di conseguenza del complessivo aggiornamento di stima dell’unico lotto già individuato con la precedente perizia integrativa di stima del 2016 agli atti del fascicolo.**

Ad ogni bon conto, per verifica, si riporta di seguito lo stralcio del foglio di mappa e l’elaborato planimetrico aggiornato al 30.06.2023 della p.lla 943 e 941 e l’elenco subalterni (cfr. All. n. 1\_Foglio di mappa; All. n. 3\_Elaborato Planimetrico; All. n. 4\_Elenco subalterni) (fig. 3\_Stralcio foglio di mappa e fig. n. 4\_Stralcio elaborato planimetrico)



Fig. 3\_ Stralcio estratto foglio di mappa

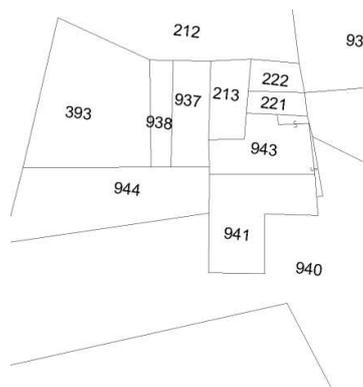


Fig. 4\_Stralcio elaborato planimetrico

## **6. Quesito n.2 lettera A) – Pratiche edilizie, regolarità urbanistica e sanabilità**

Sopravvive e si conferma quanto già rappresentato alla CTU del 2016 a cui si rimanda.

## **7. Quesito n.2 lettera B) - Descrizione analitica del bene**

**CARATTERISTICHE TECNICHE** – L’unità immobiliare individuata, di tipo residenziale, è nata dalla connessione di due fabbricati giuntati fra di loro.

Dai rilievi effettuati e dalla documentazione rinvenuta agli atti del fascicolo si evince che il sistema costruttivo risulta composto da telai con ossatura portante in c.a. in opera. Gli orizzontamenti di interpiano e copertura inclinata sono costituiti da solai in latero-cemento a portata unidirezionale. Le tompagnature perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio e rifinite con intonaco civile opportunamente tinteggiato.

### Gli ambienti costituenti l'involucro edilizio si compongono

#### al piano terra da:

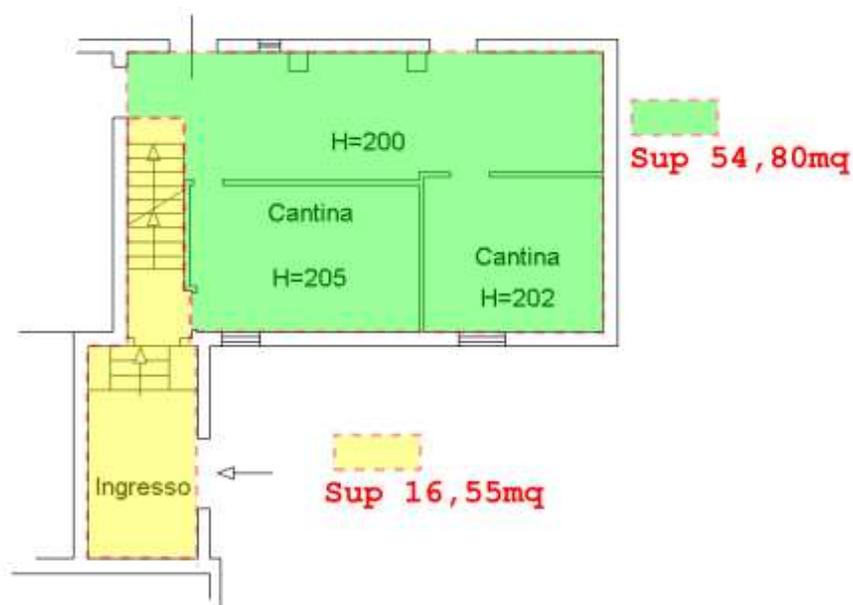
- un **ingresso** e corpo scala avente una superficie utile di **circa 16,55mq** con accesso diretto da portone di ingresso prospiciente alla corte eterna al fabbricato;
- due locali **cantina** aventi una superficie utile di **circa 54,80 mq**;
- un locale **portico** in corso di costruzione della superficie utile pari a **circa 90 mq**

#### al piano primo da:

- una cucina-pranzo avente una superficie utile di **circa 20,95 mq**
- un soggiorno avente una superficie utile di **circa 23,50 mq**
- un letto avente una superficie utile di **circa 15,25 mq**
- un letto avente una superficie utile di **circa 13,75 mq**
- un letto avente una superficie utile di **circa 12,80 mq**
- un letto avente una superficie utile di **circa 19,10 mq**
- un wc avente una superficie utile di **circa 4,85 mq**
- un wc avente una superficie utile di **circa 5,50 mq**
- un corridoio avente una superficie utile di **circa 15,50 mq + 9,25mq**

ogni vano è dotato di affaccio verso l'esterno con balconi, i due wc invece posseggono il solo affaccio con finestrate senza sbalzo, il tutto come meglio è rappresentato in fig. 5.

## PIANTA PIANO TERRA



## PIANTA PIANO PRIMO

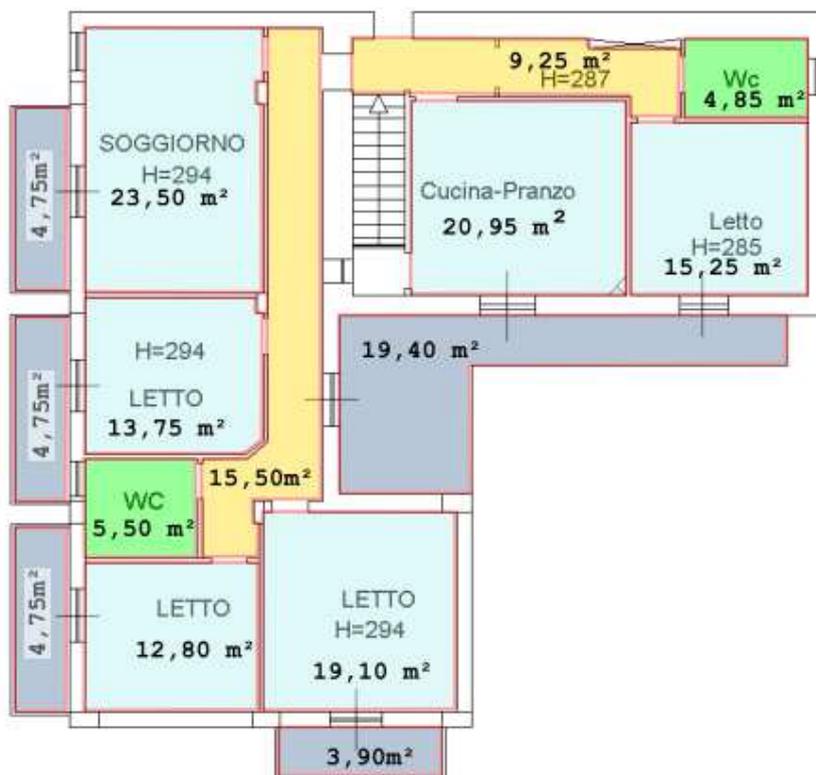


Fig. 5\_Rappresentazione grafica degli ambienti della unità abitativa

**GRADO DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI** – i suddetti locali possiedono le seguenti finiture:

- portone di ingresso in alluminio e vetro;
- porte interne in legno di vecchia fattura;
- infissi interni in legno ed esterni in alluminio per il vano cucina-pranzo, ed il locale letto e wc attigui;
- infissi interni ed esterni in alluminio per i restanti locali;
- pavimentazione di vecchia fattura in gres porcellanato;
- rivestimenti dei wc in gres porcellanato di vecchia fattura;

L'immobile è dotato, altresì, dei seguenti impianti tutti di vecchia fattura:

- elettrico;
- dell'illuminazione e TV;
- idrico-sanitario;
- di scarico delle acque reflue;

- termico per riscaldamento produzione di acqua calda sanitaria con elementi radianti in ghisa.

L'unità abitativa presenta, diffusamente, alle membrature perimetrali di tompagno ed ai succieli dei solai di copertura, evidenti segni di degrado dovuti alla insorgenza di umidità con conseguente formazione di muffa ed esfoliazione dello strato di pitturazione ed in alcuni casi anche di distacco di intonaco specie al succielo del locale corridoio dove, oltretutto, il solaio di copertura risulta giuntato non a regola d'arte. Tutto ciò comporta una situazione di insalubrità e di pericolosità.

L'involucro edilizio esternamente si presenta anch'esso con evidenti segni di degrado dovuto al deterioramento dei materiali da costruzione. In particolare, risulta scoppiato il coprifermo sui frontoni degli aggetti (balconi e terrazzo) , oltre che la tinteggiatura esterna oramai scolorita ed a tratti mancante.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione interna ed estera, per quanto sopra, è risultato appena mediocre.

A supporto di quanto sopra rappresentato è possibile il riscontro con la documentazione fotografica prodotta (crf. All. n. 8\_Documentazione Fotografica).

Di seguito si riportano in formato tabellare, per ciascun dei suddetti locali i seguenti dati caratteristici:

Livello di piano	locale	Sup. Utile	Sup. Accessoria	Esposizione	Condizione di manutenzione
Piano terra	ingresso		16,55		mediocre
	cantina		54,8	nord-sud	mediocre
	portico			est-sud-ovest	mediocre
piano primo	cucina-pranzo	20,95		sud	mediocre
	soggiorno	23,5		ovest	mediocre
	letto	15,25		sud	mediocre
	letto	13,75		ovest	mediocre
	letto	12,8		ovest	mediocre
	letto	19,1		sud	mediocre
	wc			4,85 est	mediocre
	wc			5,5 ovest	mediocre
	corridoio			9,25 non esposto	mediocre
	disimpeno			5,5 non esposto	mediocre
	Tot. Sup	105,35	96,45		

#### **8. Quesito n.2 lettera C) - Dotazioni**

L'unità immobiliare non ha dotazioni.

## **9. Quesito n.2 lettera D) – Rivalutazione complessiva dei beni staggiti**

### **9.1 VALORE UNITA' ABITATIVA**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato al quale si perviene attraverso il procedimento diretto comparativo pluriparametrico che tiene conto di aspetti rilevanti come la posizione, le opere di urbanizzazione, i servizi pubblici, il contesto urbano, la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie, le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e del fabbricato che lo ospita, lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici, l'esposizione, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della procedura.

Il metodo consiste nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona, un possibile valore da attribuire al metro quadrato commerciale che, combinato successivamente a coefficienti valutativi ( $k_1, k_2, \dots, k_n$ ) che tengano conto degli aspetti sopra descritti, determina un valore di riferimento.

Tale ultimo valore di riferimento, moltiplicato per la superficie commerciale, fornisce il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima che dovrà essere decurtato di eventuali spese per le pratiche di regolarizzazione ed interventi correlati e di adeguamento.

I coefficienti valutativi utilizzati sono di seguito elencati:

- $k_1$  = coefficiente di stima funzione della qualità complessiva dell'edificio in cui si trova l'immobile rapportato alla media della zona, nonché dello standard dei servizi presenti nella zona;
- $k_2$  = coefficiente di stima funzione dello stato delle parti comuni dell'edificio (tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni);
- $k_3$  = coefficiente di stima funzione della grandezza dell'immobile (per immobili di grandi dimensioni il costo al metro quadrato diminuisce mentre aumenta per quelli di piccole dimensioni);
- $k_4$  = coefficiente di stima funzione della posizione e dell'esposizione;
- $k_5$  = coefficiente di stima funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione interno;
- $k_6$  = coefficiente di stima funzione dello stato di possesso;
- $k_7$  = coefficiente di stima funzione dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- $k_{tot} = k_1 * k_2 * k_3 * k_4 * k_5 * k_6 * k_7$

*Misura della consistenza – misura della superficie commerciale.* Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle

norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750. La superficie commerciale, quindi, non è altro che la somma delle superfici ponderate dell'immobile.

A fronte del calcolo delle suesposte superfici viene di seguito calcolata la Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa):

## **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

### Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie:  Complessiva  Singoli Vani

### Vani Principali e Vani Accessori Diretti (11)

Vano	Superficie
Cucina	20,95
Soggiorno	23,5
Camera da letto	15,25
Camera da letto	13,75
Camera da letto	12,8
Camera da letto	19,1
Bagno	4,85
Bagno	5,5
Corridoio	15,5
Corridoio	9,25
Scala (proiezione)	16,55
<b>Totale Vani Mq:</b>	<b>157</b>

Pertinenze Esclusive (7)		
Pertinenza	Superficie	Comunicante
Cantina	54,8	<input checked="" type="checkbox"/>
Altra pertinenza di servizio	90	<input type="checkbox"/>
Balcone	4,75	si
Balcone	4,75	si
Balcone	4,75	si
Balcone	3,9	si
Terrazza	19,4	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Totale Pertinenze Mq:</b>	<b>182,35</b>	
<a href="#">Aggiungi pertinenza</a>		
<b>Superficie commerciale calcolata:</b>		
<b>216 Mq</b>		
<b>SVILUPPO del CALCOLO</b>		
Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	157 Mq	157 Mq
Pertinenze di ornamento:	37,55 Mq	8,76 Mq
Pertinenze di servizio:	144,8 Mq	49,9 Mq
<b>Totale pertinenze:</b>	<b>182,35 Mq</b>	<b>58,66 Mq</b>
<b>Totale immobile:</b>	<b>339,35 Mq</b>	<b>216 Mq</b>

la superficie commerciale dell'intera proprietà risulta essere pari a 216 mq.

### Analisi del mercato immobiliare.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile è stata volta alla ricerca di altri beni "immobili simili" (comparables) il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima.

Sono state, pertanto, confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- fonti indirette, ricavate da un sistema di interscambio fra macchine (machine-to-machine) in grado di raccogliere la piena totalità degli annunci e delle compravendite e di diffondere le quotazioni immobiliari di tutte le tipologie immobiliari a livello di singola Via e poi anche alle quotazioni OMI (OMI-Osservatorio del mercato immobiliare), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato;
- fonti dirette ricavate da agenzie immobiliari e siti web, ricercando immobili il più possibile con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

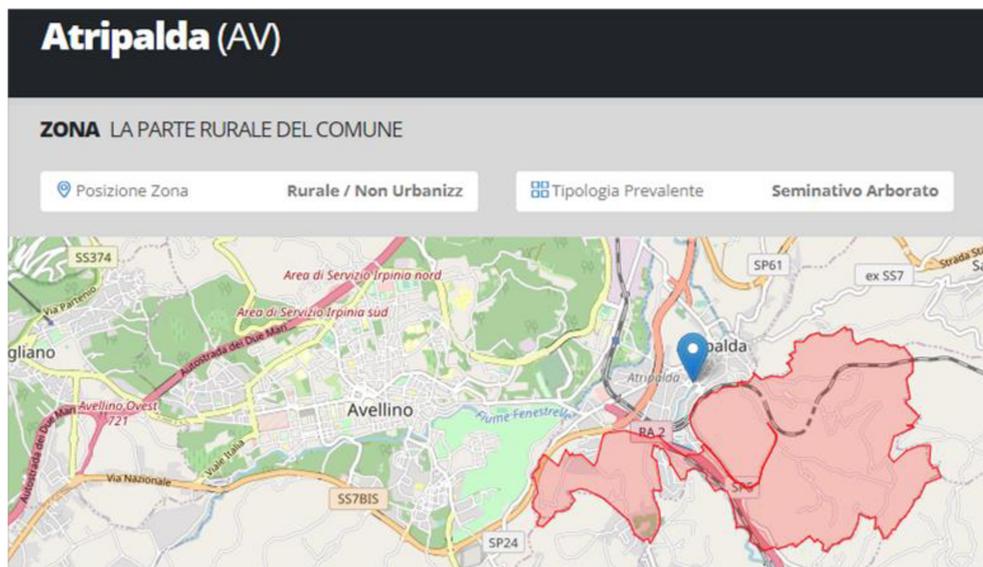
I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la collocazione, nell'intorno della zona in cui è sito l'immobile, in secondi la consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Si riportano sinteticamente in tabella le caratteristiche peculiari dei beni oggetto di stima:

#### Lotto 1

località	zona	sogg.	cucina	Bagno/wc	camere	Box	rip. cantina	corte esterna	balconi
periferia	Contrada San Gregorio	1	1	2	4	No	si	si	si

In effetti secondo il primo sistema di ricerca (M2M), per la zona in cui insiste il fabbricato,



si riportano i seguenti dati caratteristici generici di andamento del mercato:



si osservano i seguenti valori di vendita in relazione alle fasce di appartenenza della zona innanzi considerata:



Per l'unità abitativa di cui al lotto 1, viste le caratteristiche intrinseche (scadenti) si può chiaramente, considerare quale parametro di iniziale riferimento quello del valore minimo in stabili di qualità di 2<sup>a</sup> fascia, ovvero **515€/mq**.

Ulteriore indagine è stata condotta anche attraverso i dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (Quotazioni OMI) dell'Agenzia delle Entrate dove si osservano, per il I° semestre 2023, i seguenti valori per le abitazioni civili (immobili in normale stato di conservazione) sono:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: ATRIPALDA

Fascia/zona: Periferia/VIA CERZETE(P)-CUPA PALAZZO(P)-VIA S.GREGORIO(P)-VIA MADDALENA(P)-VIA PIANODARDINE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	680	830	L	2,8	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	830	1050	L	3,5	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	730	880	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	730	L	2,5	3,1	L

In considerazione però dello stato conservativo dell'immobile, "scadente", quindi non in linea con le caratteristiche che lo definiscano "NORMALE", lo scrivente ritiene di fare riferimento al valore minimo, della forbice di valori, assoggettandolo ad un ulteriore percentuale di abbattimento ritenuta congrua nella misura del 10%.

In considerazione di ciò si è fatto riferimento ad un valore al mq pari a € 580-10%= **522 €/mq**;  
Il valore così ottenuto se raffrontato con il valore minimo ottenuto attraverso il sistema di ricerca "machine-to-machine" è sostanzialmente sovrapponibile.

Attraverso la media dei valori innanzi considerati, è possibile utilizzare un univoco valore di riferimento ovvero:  $(€ 515 + 522)/2 = \underline{\underline{€ 518,50}}$ ;

Quest'ultimo valore sarà il parametro base ai fini del calcolo del valore complessivo.

Considerata, comunque, la disomogeneità degli immobili le cui compravendite hanno definito i valori OMI e a quelli del sistema di ricerca M2M, si procede alla stima con il procedimento per **punti di merito**, nella sua variante del modello "**moltiplicativo**", che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene, nel quale il  $V_{mercato}$  è dato dal  $V_{us}$  ( $us=$ unità di superficie) rinvenuto per  $k_{tot}$ , dove  $k_{tot}$  è il prodotto dei singoli coefficienti attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile.

In definitiva, considerando i risultati delle indagini effettuate, il valore dell'unità di superficie ( $V_{us}$ ) assunto come riferimento per la valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento è pari a:

$$\underline{\underline{V_{us} = 518,50 \text{ €/m}^2}}$$

Tale valore va moltiplicato per il  $k_{tot}$ , definito in precedenza, funzione dei coefficienti di stima

che, a cui lo scrivente associa i seguenti valori:

-  $k_1 = 0,80$ ; -  $k_2 = 1,00$ ; -  $k_3 = 1,00$ ; -  $k_4 = 1,00$ ; -  $k_5 = 0,90$ ; -  $k_6 = 0,95$ ; -  $k_7 = 0,95$ ;

per cui  $k_{tot} = 0,65$ .

Il valore complessivo dell'immobile ( $V_i$ ) pignorato si ottiene moltiplicando  $k_{tot}$  per il valore dell'unità di superficie assunto come riferimento ( $V_{us}$ ) e per la superficie commerciale:

$$V_i = k_{tot} \times V_{us} \times S_{com} = 0,65 \times \underline{518,50} \text{ €/m}^2 \times 216\text{m}^2 = \text{€ } 72.797,40$$

**In definitiva, il valore dell'immobile arrotondato sarà pari a 72.800,00 € (settantaduemilaottocento euro).**

#### 9.4 VALORE TERRENI

Per i terreni staggiti e già menzionati è stato possibile addivenire al valore di mercato, partendo dal valore che produce l'algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli al quale lo scrivente ritiene, in relazione anche alle buone caratteristiche di fertilità del terreno, di adeguare nella misura del doppio.



## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI ATRIPALDA (AV)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	8000	17000

### ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Seminativo	
Giacitura	ACCLIVE
Accesso	SUFFICIENTE
Forma	PENALIZZANTE
Ubicazione	CATTIVA
Ampiezza	MEDIO APP
Fertilità	BUONA
<b>€ 12.331/ha</b>	

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo.

Si avverte che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni, tenendo conto delle situazioni particolari che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, connaturata ad ogni listino immobiliare.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 23/11/2023 22:16 da aniello figliolia, unica persona autorizzata a possederlo

Si assume quindi un importo pari a 2,4 €/mq anziché di 1,2 €/mq. Quindi si avrà per i terreni staggiti il seguente valore:  $3'697\text{mq} \times 2,4\text{€/mq} = 8.872,8\text{€}$  arrotondato a **8.900€**

**9.5 VALORE LOTTO UNICO (Terreni e abitazione):**

<b>Lotto Unico</b>	<b>Valore Estimato</b>
Abitazione	72.800,00 €
Terreni	8.900,00 €
<b>Tot. Estimato</b>	<b>81.700,00 €</b>

Per tutto quanto è a riferimento circa gli oneri e procedure da attuarsi, nonché gravami e vincoli iscritti e/o trascritti resta inteso quanto è già stato determinato alla precedente CTU integrativa del 2016 a cui si rimanda come anche per i quesiti a seguire.

**10. Quesito n.2 lettera E) – Valutazione della quota indivisa**

Non esiste quota indivisa, il soggetto debitore possiede di fatto la piena proprietà.

**11. Quesito n.2 lettera F) - Documentazione fotografica**

Si produce il report fotografico di cui all'allegata documentazione fotografica (cfr. All. n. 8\_Documentazione Fotografica).

**12. Quesito n.2 lettera G) - Certificato di destinazione urbanistica**

Sopravvive e si conferma quanto già rappresentato alla CTU del 2016.

**13. Quesito n.2 lettera H) - Certificato di destinazione urbanistica**

Sopravvive e si conferma quanto già rappresentato alla CTU del 2016.

**14. Quesito n.2 lettera I) - Costruzioni edificate dopo il 1967**

Sopravvive e si conferma quanto già rappresentato alla CTU del 2016.

**15. Quesito n.2 lettera J) - Copia della c.e., licenza edilizia, dia, Pdc**

Sopravvive e si conferma quanto già rappresentato alla CTU del 2016

**16. Quesito n.2 lettera K) - Attestato di qualificazione energetica**

Non esiste per i beni in questione l'esistenza dell'AQE ai sensi dell'art. 2 del d.lgs. 311/06.

**17. Quesito n.2 lettera L) - Atto di provenienza**

Sopravvive e si conferma quanto già rappresentato alla CTU del 2016.

### **18. Quesito n.3 lettera E) - Scheda sintetica**

si produce in allegato le schede sintetiche (**cf. All. n.9\_Scheda sintetica**).

### **19. Conclusioni**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da n°22 pagine con n.ro 9 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

*Montoro (AV), li 05.12.2023*

Il C.T.U.

