

Tribunale di Avellino

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. N° 41/2015

.....  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Tipo di proced.*      **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*Giudice Es.*        **Ill.mo dr. ssa Michela Palladino**

**Parti nel procedimento**

*Creditore Procedente*

*Debitore*

*Beni Immobili/mobili/Luoghi del contenzioso*

.....

## SOMMARIO

|                                                       |       |
|-------------------------------------------------------|-------|
| 1. Premessa .....                                     | pag 3 |
| 1.1 Operazioni peritali/Sopralluoghi .....            | 3     |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....                     | 6     |
| 2.1 Proprieta'.....                                   | 7     |
| 2.2 PROVENIENZA.....                                  | 7     |
| 2.3 GRAVAMI.....                                      | 8     |
| 3. Destinazione Urbanistica e titoli abilitativi..... | 8     |
| 4. DESCRIZIONE DEL CONTESTO.....                      | 9     |
| 4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....                   | 10    |
| 5. VALUTAZIONE.....                                   | 18    |
| CONCLUSIONI.....                                      | 24    |
| Allegati.....                                         | 26    |
| • Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;  |       |
| • Verbali di sopralluogo e comunicazioni alle parti;  |       |
| • Planimetrie catastali e visure catastali;           |       |
| • Titoli autorizzativi _ pratiche edili;              |       |

## 1. PREMESSA

Nominato in data 28/09/2015 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 41/2015 – R.G. - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, al sottoscritto

l'ill.mo G.E. dott.

gli poneva un quesito articolato nei punti di cui al verbale di giuramento che si allega alla presente consulenza.

Esso può essere, comunque, di seguito sinteticamente riassunto. A seguito di nomina lo scrivente provvedeva, nei termini prescritti a:

- controllare la completezza della documentazione di cui agli artt. 498 e 567 del c.p.c.;
- a compilare la scheda predisposta dalla cancelleria delle Esecuzioni in tutte le sue parti, con i dati richiesti relativi al procedimento in argomento, trasmettendola agli uffici di Cancelleria del G.E. per via telematica;
- ad acquisire, in data 09/11/2015, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Servizi Catastali, relativamente ai due beni oggetto di esecuzione: le visure catastali con indicazione delle superfici catastali, compreso le visure storiche degli immobili, relativo estratto di mappa, le planimetrie catastali;
- previa richiesta a mezzo Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di ad acquisire i titoli autorizzativi circa le attività edilizie condotte sull'immobile principale, essendo i fabbricati ante 1967 in parte e per l'altra parte dopo il '67; si precisa che non è pervenuto il

certificato di Agibilità ai sensi del DPR 380 del 06/06/2001 art.24/25, né attestazione di classe energetica;

- a comunicare l'inizio formale delle operazioni peritali al debitore, previa comunicazione scritta del 20/11/2015, a mezzo di racc. a/r (n. 131066481843) del 20/11/2015, e ai Creditori, attraverso il legale della procedente [REDACTED] previa comunicazione a mezzo PEC il 19/11/2015. (v. ricevute di notifica della PEC e cartolina di ritorno della racc.A/R alla debitrice).

In merito a quest'ultimo punto lo scrivente precisa che le operazioni peritali, con accesso ai luoghi, hanno avuto inizio regolarmente in data 04/12/2015 alle ore 10:15, come fissato dal CTU e nel termine stabilito (avviso notificato almeno 15 gg. prima dell'inizio-operazioni) di cui al punto 1. del Verbale di giuramento e dei quesiti. In tale giorno lo scrivente si recava presso i beni pignorati, nella zona [REDACTED] parte storica (e periferica) del paese, beni consistenti in un piccolo fabbricato di 2 piani, in località [REDACTED] unitamente ad un'altra costruzione composta da piano sottano(cucina) e soprano(sottotetto)+volume legnaia, tutti in condizioni di rudere, e spazi aperti con forno, di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per dare inizio alle operazioni peritali. Erano presenti all'inizio delle operazioni peritali, oltre il CTU: Per il debitore: la [REDACTED] in persona. Dopo le operazioni di rito di cui alla stesura del verbale, il CTU accompagnato dalla proprietaria, eseguiva una prima indagine speditiva dei luoghi di cui al procedimento d'esecuzione, compiendo un report fotografico degli ambienti interni del piano terra, del primo piano e del

sottotetto del primo fabbricato oggetto di esecuzione in condizioni di conservazione sufficienti [redacted]); in seconda battuta, il Ctu compiva indagine con report fotografico dell'area della legnaia a rudere, del forno e della corte localizzati in prossimità del primo immobile in vico [redacted]. Si chiudevano le operazioni alle ore 11:15 (v. Verbali di sopralluogo e comunicazioni alle parti allegati).

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto della presente consulenza, menzionati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, consistono in:

**1) fabbricato unifamiliare**, di tipo popolare, ubicato nel comune di [redacted] [redacted] consistenza 6,5 vani, superficie catastale - totale 138mq., escluso aree scoperte 136 mq.; rendita catastale: € 120,85, piano: T - 1; dichiarazione del 04/11/2002, prot.2324766 ; confinante a Sud con via [redacted] da cui avviene l'accesso, a est con altra unità unifamiliare di propr. [redacted] [redacted] ad Ovest e a Nord con corte comune; categoria A/4 - *Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.*

**2) fabbricato unifamiliare**, di tipo popolare, allo stato di rudere, ubicato nel comune di [redacted], individuato in Catasto al [redacted] consistenza 2 vani, superficie catastale - totale 35mq., escluso aree scoperte 33mq.; rendita catastale: € 37,18, piano: T - 1; dichiarazione del [redacted], prot. [redacted] confinante a Sud con vico [redacted] da cui avviene l'accesso, e sugli altri fronti in appoggio-aderenza

con i muri di altri cassoni catastali di proprietà aliena.

## 2.1 PROPRIETA'

- I beni risultano di proprietà della [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, (v. *Certificato Notarile allegato in atti e visure catastali allegati*).

## 2.2 PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla [REDACTED] come si legge dal certificato notarile depositato e dalle visure catastali ventennali, in virtù:

[REDACTED] 1) per la proprietà censita al [REDACTED]

In virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] si rese acquirente, per 1/1 in regime di separazione dei beni, della piena proprietà dei descritti immobili, da i signori [REDACTED]

- dalla visura ventennale si desume che ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dei

descritti immobili, in parti uguali ed indivise, è pervenuta :

- in virtù di atto a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 251/1000 fino al

27/04/2006,

[REDACTED] proprietà 251/1000 fino al 27/04/2006,

[REDACTED],  
proprietà 249/1000 fino al 27/04/2006, [REDACTED] nata a  
[REDACTED] proprietà 249/1000 fino al  
27/04/2006; denuncia(nei passaggi per causa di morte) del  
22/07/2005 [REDACTED] in atti 02/02/2006 [REDACTED]  
[REDACTED] Reg.:UU Sede: Avellino, Volume: [REDACTED] del  
01/02/2006 – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE.

- AI Sigg. [REDACTED] sopra generalizzati i diritti sopra indicati  
pervernero per successione legittima al:

- Sig. [REDACTED]  
[REDACTED], il quale lasciò a  
succedergli per legge per la piena proprietà il coniuge [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] come da dichiarazione  
prodotta all'Ufficio del Registro di Avellino, in data [REDACTED]

per la quale non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità;

- successione legittima alla signora [REDACTED]  
[REDACTED] la quale  
lasciò a succederle per legge per i suoi diritti di 1/3 (un terzo) la  
piena proprietà indivisa, i sopra indicati figli [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] come da dichiarazione prodotta alla 'Uff.Reg.Av  
in data [REDACTED]

[REDACTED], per la quale non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità;

al sig. [REDACTED], la piena proprietà del descritto immobile pervenne in virtù di atto di divisione a rogito del notaio [REDACTED] avente ad oggetto lo scioglimento della comunione tra i fratelli [REDACTED]

- creatasi a seguito di:
- successione legittima alla madre [REDACTED]

[REDACTED], la quale lasciò a succederLe per legge il coniuge [REDACTED]

dichiarazione prodotta all'Uff.Reg. [REDACTED]

[REDACTED] di formalità, per la quale non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità;

- successione legittima al padre signor [REDACTED]



lasciando a succedergli per legge i sopra citati

figli

come da

dichiarazione prodotta all'Uff.Reg. e

trascritta in data al n. di formalità, per la quale

non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità;

2) per la proprietà censita al

in virtù di atto a rogito del notaio

trascritto in data

dalla signora

alla signora

la piena proprietà del bene pervenne in virtù di atto

di donazione a rogito del notaio

dal padre signor

in atto indicato

- (v. Certificato Notarile e visure storiche per immobile in atti).

### 2.3 GRAVAMI

Sul bene oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, ovvero le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni:

- **Iscrizione di Ipoteca volontaria** del ai nn.



(v. Certificato Notarile allegato in atti).

### 3. DESTINAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

Per gli immobili in oggetto, risalenti in parte a prima del 1967, ed in parte a dopo il '67, sono state richieste all' Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] [REDACTED] come già detto, ricerche per i titoli autorizzativi eventuali dell'attività edilizia afferente gli immobili in oggetto, in ottemperanza al quesito 2 – punto H \_ Per la categoria **“costruzioni”** ed in particolar modo per le costruzioni edificate **prima del 1967** , alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento ai vincoli, limitazioni e/ o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale, e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**

Si allegano i seguenti titoli autorizzativi solo per l'immobile1-

3.

innanzi generalizzato come

proprietario precedente all'attuale, sopra generalizzato.

4. Non si riscontra certificato di agibilità/abitabilità.

5. Non è pervenuto al sottoscritto CTU *l'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 D.Lgs 311/2006.*

*(v. allegato visura catastale e planimetrie catastali, copie dei titoli autorizzativi).*

#### 4. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Gli immobili in oggetto sono come detto, ubicata in comune di [REDACTED] [REDACTED] è una parte di [REDACTED] molto antica, sul piano orografico- topografico più alta rispetto al resto del paese, alla quale si accede da via [REDACTED] dove si trova un tessuto urbano fitto di stradine a percorrenza prevalentemente pedonale, con abitazioni di origine rurale e remota nel tempo, di altezza max 2-3piani, un'architettura *semplice* tipica dell'epoca rurale dei paesi delle aree interne. Questa condizione topografica/di viabilità non favorisce una immediata e agile accessibilità viaria al borgo.

Gli immobili in oggetto sono ubicati internamente a questo dedalo di stradine che si presenta sul piano della qualità urbana discretamente conservato, con strade lastricate in pietra di porfido, risultato di interventi di riqualificazione urbana risalenti agli anni '80-'90; nello specifico, l'area è dotata di minimi servizi di zona, di qualche esercizio commerciale al dettaglio alla scala di quartiere(come bar, alimentari, botteghe artigiane etc..).

#### 4.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1) *Fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello* ubicato nel comune di [REDACTED]

##### Caratteristiche generali

Il fabbricato di *tipo popolare* con modeste caratteristiche costruttive, costituisce la testata angolare di un blocco a cortina su Vico [REDACTED] costruito

originariamente sicuramente prima del 1967 e completato, ampliato dopo il '67, come si evince dai titoli autorizzativi allegati alla presente CTU. Dall'accertamento di tipo speditivo eseguito sui luoghi e dalla documentazione allegata, risulta dall'esterno, verso Vico [REDACTED] articolato su due livelli fuori terra, oltre il volume tetto; l'accesso al piano terra, avviene direttamente dalla stradina – slargo ([REDACTED]) che si apre nel tessuto urbano fitto del borgo.

### **Esterno**

Sufficiente stato conservativo dei paramenti murari esterni che si presentano prevalentemente intonacati e tinteggiati di colore chiaro, con una balconata aggettante al primo livello che si estende per tutta la lunghezza del fabbricato, attribuendo ad esso un aspetto architettonico tipico degli anni '70-'80, dei paesi dell'area interna.

Dalla facciata su [REDACTED] aggetta un balcone a sbalzo con ringhiere in tondo di ferro smaltato a disegno semplice. La copertura è a 2 due falde inclinate con manto di tegole. La facciata Ovest presenta l'angolo basso svuotato con pilastro in c.c.a. A vista ed è rivestita in lamiera grecata dal tetto fino al piano terra per isolamento termico contro la pioggia battente.

All'esterno a nord vi è un cortile comune al quale non vi è accesso diretto dall'abitazione; ad est confina in aderenza con altra abitazione unifamiliare in cortina, di proprietà eredi [REDACTED]. Modifiche recenti sono visibili all'esterno solo in corrispondenza del vano porta-finestra sull'estremità di dx del prospetto principale su Vico [REDACTED]; sono visibili a chiusura del vano finestra i blocchi di cls. *(v. documentazione fotografica allegata).*

### **Interni**

Il **Fabbricato** si articola su due livelli, oltre il sottotetto per una **superficie**

complessiva di mq. lordi pari a mq.138,00 : mq. Ca 136,00 escluso i 2,00 mq. Dell'angolo esterno ad ovest.

- **Piano terra:** di superficie lorda di mq. 68,60 complessivi di altezza da ml.2,50(sala, cucina,wc) a ml.2,75(living); vi si accede, attraverso un ambiente unico di ingresso, attraverso l'ingresso principale all'abitazione direttamente su vico [REDACTED]. Esso si articola spazialmente in due ambienti e living: il primo d'ingresso (con angolo camino), direttamente collegato con ambito cucina, e piccolo spazio wc-lavanderia, il secondo ambiente living con scala interna di collegamento al piano primo verso il lato est, il sottoscala adibito a ripostiglio;

- **Piano primo:** di sup.lorda di mq. 69,40 complessivi, di altezza ml.2,95; collegato al piano terra dalla scala interna dell'abitazione, con gradini a ventaglio nell'angolo, presenta gli ambienti notte in numero di due(2)serviti da corridoio, che termina col bagno padronale al piano; la scala ed il corridoio presentano finestra con luce naturale e, come il bagno e le due camere da letto sono servite da finestre-balconi che danno sulla lunga balconata verso via [REDACTED]; dalla balconata attraverso una portella in direzione verticale della scala interna si accede salendo al sottotetto sul lato est.

**- PROSPETTO TABELLARE SUPERFICI NETTE**

| <b>PIANO TERRA</b> |                         |                |
|--------------------|-------------------------|----------------|
| <b>VANI</b>        | <b>SUPERFICIE NETTA</b> | <b>ALTEZZA</b> |
| INGRESSO -SALA     | 13,72 mq.               | 2,50 m         |
| CUCINA/LAVAND      | 10,12                   | 2,50           |
| SOGGIORNO          | 19,20                   | 2,75           |

|                   |      |        |
|-------------------|------|--------|
| SCALA-RIPOSTIGLIO | 5,20 | 0-2,75 |
|-------------------|------|--------|

- **TOTALE SUPERFICI NETTE P.TERRA= 45, 64MQ.**

- **TOTALE SUPERFICI P.TERRA LORDA= 68,60MQ.**

#### **PIANO PRIMO**

| VANI      | SUPERFICIE NETTA | ALTEZZA |
|-----------|------------------|---------|
| LETTO1    | 15,20mq.         | 2,95m   |
| LETTO2    | 19,08            | 2,95    |
| CORRIDOIO | 6,60             | 2,95    |
| BAGNO     | 4,68             | 2,95    |
| SCALA     | 5,20             |         |

- **TOTALE SUPERFICI NETTE P.PRIMO= 45,56MQ., ESCLUSO LA SUP. SCALA (SUP.ACCESSORIA)**

- **TOTALE SUPERFICIE P.PRIMO LORDA= 69,40MQ.**

Di seguito, si riportano, in sintesi, le caratteristiche costruttive, tecnologiche dell'intero organismo edilizio e di rifinitura dei due piani dell'unità abitativa, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato che in generale hanno evidenziato una qualità modesta:

Caratteristiche costruttive generali:

- Struttura: muratura;
- Solai: del tipo latero-cementizio;
- Copertura: a due falde in latero/cemento con manto di copertura in tegole;

Lattineria: canali di gronda e discendenti in lamiera zincata;

Tamponamenti: in muratura incoerente(pietrame-tufo.mattoni);

Tramezzature: in blocchi di laterizio forati, cartongesso;

Intonaci: di tipo civile – tradizionale a grana grossa;

Rivestimenti: in intonaco del tipo civile tinteggiato con rivestimento plastico murale per esterni; il lato ovest è rivestito in gran parte di lamiera zincata preverniciata ormai usurata.

- Infissi esterni: serramenti in legno “non a taglio termico” con vetro non camera, con tapparelle avvolgibili di materiale plastico;

- Impianto elettrico: di tipo civile sottotraccia di tipo basilare;

Impianto idrico-sanitario: di tipo civile sottotraccia di tipo basilare;

Impianto di riscaldamento: non presente; è dotato anche di camino ubicato al piano terra.

#### **Caratteristiche delle finiture dei piani:**

##### **Piano Terra (zona – giorno):**

- la porta di ingresso è del tipo in profilati di alluminio preverniciato in colore scuro;

- l'unica porta del ripostiglio sottoscala è in legno tamburato tinto scuro, dotata di maniglia in ottone cromato;

- i pavimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro a finitura opaca;

- I rivestimenti dell'angolo cottura realizzato in muratura sono in gres porcellanato, di formato 10X10cm., di colore bianco e crema chiaro in cucina, di colore bianco di formato 20x20 cm. nell'angolo wc-lavanderia;

- le pareti sono rifinite con intonaco liscio del tipo civile abitazione e tinteggiate con idropittura per interni di colore chiaro e tinte pastello in alcuni ambienti;

- l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia; il bagno principale è dotato di sanitari, di rubinetteria in acciaio cromato, predisposta per



l'erogazione, in ogni punto, dell'acqua calda e della fredda;

**Piano Primo (zona – notte):**

- le porte interne, ad anta battente, sono di legno tamburato tinto scuro, dotata di maniglia in ottone cromato;
- i pavimenti sono in monocottura a disegno a finitura lucida o semi-lucida;
- il pavimento del bagno principale è in gres porcellanato di colore grigio/azzurro, in continuità del pavimento il rivestimento in gres porcellanato di colore grigio/azzurro; il pavimento del bagno in camera è in gres porcellanato di colore chiaro a finitura lucida, il rivestimento in gres porcellanato di colore chiaro;
- le pareti sono rifinite con intonaco liscio del tipo civile abitazione e tinteggiate con idropittura per interni di colore chiaro;
- l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia;
- il bagno principale è dotato di sanitari completi di rubinetteria in acciaio cromato (acqua calda/fredda), dotato di vasca- con pannello in vetro – sicurezza per uso come doccia;
- Balconi: le camere da letto sono servite da unica balconata in aggetto con ringhiera in piattine di ferro verniciato *a disegno*.

**Piano Sottotetto:**

- **volume sottotetto usato per deposito accessibile da scala dalla balconata che si estende per l'intera superficie del fabbricato;**
- **La scala interna**, si articola su una rampa con pianerottolo con gradini a ventaglio rivestiti in finto pietrame; i gradini e i sottogradi sono in marmo a lastre lucidate del *tipo Carrara tipo C* di colore grigio; presenta illuminazione naturale dalla finestra al pianerottolo di smonto al primo piano;

Si precisa che nel corso del sopralluogo il CTU ha potuto constatare che l'ambiente indicato nella planimetria catastale come cucina è stato diviso con una porta "scrigno" scorrevole (a scomparsa) in cucina (in muratura) e piccolo vano servizio wc.lavanderia; la trasformazione ha seguito la regolare comunicazione dei lavori (vedi **D.I.A. prot.** del [redacted], in ditta [redacted]

2). *Fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello*, ubicato nel comune di [redacted] – al Vicolo [redacted] individuato in Catasto al [redacted] di superficie lorda 35mq., compreso le aree scoperte, di 33mq. Solo coperto, di n°2 vani, si presenta allo stato di rudere.

Si accede al vano a p. terra attraverso un cancello in un muro di pietrame che chiude un cortile; attraversato il varco, sul lato est si trova un vano ormai senza copertura, con h da 2,12 ml. a 2,46 ml. che aveva in origine destinazione di *legnaia*; frontalmente la costruzione con vano sottano (ex-cucina) di h 2,21 ml.; e vano soprano/*sottotetto* di h da 1,70 a 3,25 ml. Collegato con scaletta esterna dalla legnaia in c.c.a. ; l'intero sistema è chiuso da muri in pietrame.

In definitiva lo stato di consistenza della proprietà immobiliare censita al Catasto al Fg. [redacted] del Comune di [redacted] alla p.lla [redacted] è il seguente:

- per lo stato nel quale si presenta è da considerarsi rudere, ovvero un insieme di piccoli cassoni catastali chiusi da un recinto in pietrame con piccola area scoperta;
- i cassoni hanno in prospettiva solo una suscettività in termini di

possibile ricostruzione volumetrica anche se di modestissima entità.

**– PROSPETTO TABELLARE SUPERFICI NETTE**

| <b>Fabbricato2 (rudere)</b> |                         |                |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>VANI</b>                 | <b>SUPERFICIE NETTA</b> | <b>ALTEZZA</b> |
| SOTTANO                     | 18,92 MQ.               | 2,21M          |
| SOPRANO(SOTTOTETTO)         | 18,04                   | 1,70/3,25      |
| LEGNAIA                     | 9,80                    | 2,12/2,46      |
| SPAZI ESTERNI               | 16,56                   |                |

**– TOTALE SUPERFICI NETTE = 28,00 MQ.**

**TOTALE SUPERFICI LORDA= 36,96MQ. + 14,28 (LEGNAIA)+16,56 MQ. (SPAZI SCOPERTI).**

*(v. documentazione fotografica e planimetrie degli immobili allegati).*

**4.2 ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

Ai fini della verifica della regolarità urbanistica/edilizia e catastale, lo scrivente, a seguito di sopralluogo effettuato, ha riscontrato qualche lieve difformità tra lo stato di fatto degli immobili oggetto di valutazione e quello denunciato al catasto con le planimetrie catastali che riguardano:

- la presenza di una divisione interna al vano cucina con porta scrigno scorrevole; la trasformazione ha seguito la regolare comunicazione dei lavori (vedi **D.I.A. prot. [REDACTED] del [REDACTED], in ditta [REDACTED] [REDACTED]**), con la variazione catastale, ma differiscono per dimensione.
- la trasformazione della scala interna; la trasformazione ha seguito la regolare comunicazione dei lavori (vedi **D.I.A. prot. [REDACTED] del [REDACTED], in ditta [REDACTED]**),

- La difformità invece che deve essere regolarizzata con la messa in pristino dello stato ante operam è l'intervento di chiusura sulla facciata del balcone(portella) finestra chiusa con blocchi di cls in corrispondenza del pianerottolo interno intermedio della scala che è stato trasformato con gradini a ventaglio; la trasformazione ha seguito la regolare comunicazione dei lavori (vedi **D.I.A. prot.** [REDACTED] [REDACTED]); invece la trasformazione del prospetto con la chiusura del vano porta-finestra avrebbe richiesto l'istanza del committente proprietario per un permesso a costruire e come titolo autorizzativo il permesso a costruire, vista la modifica del prospetto, che non risulta agli atti dell'ufficio tecnico del Comune. (*v. planimetria catastale allegata e documentazione fotografica*).

#### **Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale**

Al fine di regolarizzare le lievi difformità riscontrate di cui al paragrafo precedente, lo scrivente individua una somma a forfait, comprensiva dei costi e degli oneri amministrativi e tecnici riferiti ad eventuali pratiche tecnico-catastali pari a complessivi:

**€ 1.000,00 (Euromillevirgola00)**

#### **5. VALUTAZIONE**

-Premessa sulla misurazione della consistenza immobiliare

Nelle stime approssimate assume una particolare importanza il criterio di misurazione delle quantità. Senza una scelta appropriata degli indicatori, attraverso i quali misurare il prodotto, il costo totale non può essere utilizzato come strumento significativo per giudizi di comparazione.

E' necessario individuare dei parametri, differenziati per classi di edifici e

opere, nonché per grado di definizione dei caratteri degli stessi, che sappiano descrivere il progetto in modo adeguato. In sostanza, bisogna stabilire per opportune classificazioni qualitative degli edifici e dei loro elementi, dei parametri caratterizzanti le quantità, che associati ai parametri che caratterizzano il costo unitario, portano alla rapida e approssimata definizione del costo totale. Tra le principali unità di misura deve essere considerata la consistenza volumetrica o di superficie di un dato bene immobile, di sue porzioni e/o componenti.

Le definizioni di ciascuna unità di misura e i relativi principi di calcolo dipendono dalla particolare finalità per le quali sono concepite (pianificazione fisica, imposizione fiscale, valutazione economica delle prestazioni nella fase di progettazione, gestione e manutenzione, valutazione immobiliare, ecc.).

Da tener presente nella determinazione della superficie commerciale il seguente riferimento normativo:

**Norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. 138/1998 Allegato C.**

Nella fattispecie, la **valutazione viene effettuata**, considerando, **come indicatore:**

- la **superficie lorda** per la stima dell'immobile
  - il **cassone volumetrico** per la stima dell'immobile
- in ragione delle potenzialità di ricostruzione volumetrica;

**Criterio di Stima (diretto o indiretto)**

Lo scopo della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per il caso di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio

del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;

- il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, oggetto di stima e del contesto in cui è ubicato, è stato possibile rilevare dati di mercato recenti e in numero adeguato per l'utilizzo del procedimento sintetico comparativo. Pertanto si ritengono applicabili, per i beni immobili in trattazione, il procedimento diretto che porta a determinare il valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse.

Altro parametro di riferimento, è il prezzo unitario individuato attraverso la Banca dati dell'OMI nel primo semestre del 2015. L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate monitora l'andamento dei valori di mercato delle compravendite e degli affitti di abitazioni, negozi, uffici e capannoni industriali aggiornando, ogni sei mesi, le quotazioni di oltre 8 mila comuni su tutto il territorio nazionale. Per ogni zona omogenea viene individuato un valore minimo e un valore massimo al metro quadro relativo alle varie tipologie edilizie.

Sicuramente tali valori non sostituiscono, ovviamente, la stima vera e propria

effettuata dal C.T.U., ma costituiscono un'indicazione di massima che tiene conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata.

Per la stima dell'Abitazione, in considerazione della Categoria catastale A/4 e dello stato conservativo sufficiente; altresì, si è valutati i balconi, ovvero le superfici non residenziali al 30%, nonché la corte-giardini e spazi esterni al 10% con risultati di calcolo estimale che si avvicina di più a quello riscontrato in offerte di mercato.

Lo scrivente, passando alla Stima diretta del bene immobile nel suo insieme, tenuto presente:

- delle sue qualità estrinseche (ubicazione in zona periferica, non agile accessibilità viaria fino all'immobile, presenza nelle vicinanze di minimi servizi zonali);
- delle sue qualità intrinseche (tipo di costruzione del fabbricato "del tipo popolare", qualità architettonica del fabbricato semplice, basilari qualità impiantistiche e dei materiali di finitura, stato conservativo e livello manutentivo sufficienti );
- delle reali possibilità di utilizzazione che influiscono sulla potenziale richiesta dell'immobile sul mercato locale per le zone periferiche e per immobili ristrutturati non di nuova edificazione;

nonché:

- della contrazione delle compravendite che sta influenzando in modo negativo il mercato immobiliare;

ritiene, come detto, che il metodo di stima più idoneo e che più si avvicina alla determinazione del valore rispondente alle reali condizioni di mercato sia

quello sintetico diretto - comparativo; confortato, dai dati forniti dall'O.M.I. relativamente alla zona presa in considerazione, poi, da attendibili informazioni assunte presso operatori del settore immobiliare, come agenzia immobiliare Tecnocasa di [REDACTED] ritiene prudentiale e ragionevole attribuire all'unità immobiliare oggetto di perizia il seguente valore attuale di mercato:

**1) *Fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello*** ubicato nel comune di [REDACTED] di

superficie totale 138mq., escluso aree scoperte 136 mq.;

Si assume un valore unitario di stima pari a :

-1) per fabbricati economici un valore medio €/mq. di sup.lorda:

**€ 575,00/mq.;**

- Superfici residenziali lorde: **€ 575,00/mq.;**

**136,00mq. x € 575,00/mq.= € 78.200,00;**

- Superfici non residenziali-accessoria:

- (balconi): **9,00 mq. X 575,00 x 0,30 € /mq.= € 1.552,50;**

**Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari a € 79.752,50 che si arrotonda ad € 80.000,00.**

**2) *Fabbricato con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello***, ubicato nel comune di [REDACTED] : di

superficie lorda 35mq., compreso le aree scoperte, di 33mq. Solo coperto, di n°2 vani, si presenta allo stato di rudere.

- Volume cassone:  **$V_m = € 11.000,00.$**

- Spazio esterno/corte: **inclusi nel complessivo**



Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile 2) in oggetto è pari a € 11.000,00

Per un Totale di Fabbricato 1 + Fabbricato2(rudere) =

€ 91.000,00 (diconsiEuroNovantunomilavirgola00)

Tenuto conto degli oneri calcolati per la regolarizzazione edilizia di cui al paragrafo dedicato il Valore si riduce a:

€ 90.000,00(diconsiEuroNovantamilavirgola00)

#### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Per come sono stati acquisiti unitamente i due immobili (Fabbricato1 e Fabbricato2) all'atto di compravendita nel 2008, ovvero per lo stato di conservazione del Fabbricato2, come detto in condizione di rudere, lo scrivente ritiene che per la vendibilità sia da **escludere una suddivisione in 2 lotti.**

#### **6. CONCLUSIONI**

**In definitiva gli immobili descritti nella presente relazione di stima hanno un valore commerciale complessivo ed attuale stimato di:**

**€ 90.000,00(EuroNovantamilavirgola00)**

*Tanto doveva esporre in espletamento dell'incarico conferitogli.*

Si allega, infine, alla presente consulenza, e ne sono parte integrante e sostanziale:

- Verbali di sopralluogo e comunicazioni alle parti;
- Planimetrie catastali e visure catastali;
- Titoli autorizzativi e pratiche edili;
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

Avellino, li 20/02/2015

il C.T.U.

CIRIACO SANTORO