

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO**

*Sezione Seconda – Esecuzioni immobiliari*

**G.I. DOTT. GAETANO GUGLIELMO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 106/2012**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED]

**CONTRO**

**DEBITORE:**

[REDACTED]

**Consulenza Tecnica d'Ufficio. C.T.U. Arch. Sara Sanseverino  
con studio in Mugnano del Cardinale (AV).**

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

Mugnano del Cardinale, Febbraio 2017

*C.T.U.*

*Arch. Sara Sanseverino*



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO**

*Sezione Seconda – Esecuzioni immobiliari*

**G.I. DOTT. GAETANO GUGLIELMO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 106/2012**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

**Consulenza Tecnica d'Ufficio. C.T.U. Arch. Sara Sanseverino  
con studio in Mugnano del Cardinale (AV).**

L'Ill.mo G.I. Dott. Gaetano Guglielmo nella procedura di **ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE** indicata in epigrafe, nominava la scrivente quale C.T.U. e fissava l'udienza del 12/09/2016 per l'accettazione dell'incarico.

In tale udienza la sottoscritta prestava il giuramento di rito ed accettava l'incarico (Allegato n°1).

Il G.I., pone al C.T.U. i seguenti quesiti:



**1)** Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

**2)** **REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- (1) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- (2) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- (3) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- (4) La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi.  
Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- (5) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti



comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

(6) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;

(7) Per la categoria “**terreni**” alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze della presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù.

(8) Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c.

(9) Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell’avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;

(10) Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;

(11) Per la categoria “**costruzioni**”, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l’esistenza o meno dell’Attestato di Qualificazione Energetica** ai sensi dell’**art.2 del D.Lgs. 311/06**;

(12) Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell’atto di provenienza del bene e copia dell’eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;

(13) **Il G.E. autorizza** altresì **il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all’art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell’Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell’Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l’esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato;

### **3) PREDISPONGA** altresì **UNA o PIU’ SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

a) L’esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell’eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l’altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d’affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d’occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non



esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;

d) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

e) L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;

f) **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

i) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

ii) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

iii) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

iv) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

- Eventuali difformità urbanistico-catastali:
- Difformità urbanistico-edilizie
- Difformità Catastali

• **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

**Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- Eventuali cause in corso;

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.



## PREMESSA

La sottoscritta, in adempimento all'incarico ricevuto, ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche di mercato e acquisiti tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimale, elaborando la seguente *Relazione di Stima*.

Dopo aver esaminato e fotocopiato la documentazione agli atti processuali, ha avviato l'iter procedurale con la comunicazione telefonica ai debitori, circa l'esecuzione della procedura di espropriazione immobiliare relativa all'immobile sito in [REDACTED], individuato in Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED], p.lla n° [REDACTED], sub [REDACTED] e al terreno ubicato in [REDACTED], individuato in Catasto Terreni al foglio [REDACTED] p.lle [REDACTED].

La comunicazione è avvenuta tramite posta elettronica certificata e raccomandate, in cui comunicavo alle parti l'inizio delle operazioni peritali, da svolgersi presso gli immobili di cui all'oggetto, il giorno 24 ottobre 2016 alle ore 15,30.

All'atto dell'accesso ai luoghi, l'immobile oggetto di perizia era occupato dal sig. [REDACTED] e famiglia, i quali si dichiarano proprietari dell'immobile.

Ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di perizia, identificato al [REDACTED].

In merito al terreno ubicato in [REDACTED], individuato in Catasto Terreni al [REDACTED], la sig. [REDACTED], consorte del sig. [REDACTED], specifica che non è possibile accedere al terreno con i mezzi di trasporto disponibili (automobile di proprietà). Inoltre fa presente che dopo le numerose e copiose piogge il terreno è inaccessibile. Nel terreno è presente una stanza ridotta a rudere (Allegato n°2).

Ai fini di una maggior chiarezza dei soggetti coinvolti, si specifica che: il sig. [REDACTED] con atto di compravendita del [REDACTED] ha acquisito i beni oggetto di causa dal sig. [REDACTED] (debitore).



**Sara Sanseverino**  
*Architetto*

Con sentenza del Tribunale di Avellino n°1585/2001 del 20-25/10/2011 è stata dichiarata nei confronti di [REDACTED] (creditore), l'inefficacia dell'atto di compravendita intercorso tra [REDACTED] (debitore) e [REDACTED].

Ai fini del completo espletamento dell'incarico ricevuto, ho effettuato diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] e, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Avellino.



*Accesso all'immobile da via [REDACTED]*





Stralcio Catastale Terreno Comune di [REDACTED]

Firmato Da: SAR...  
INO SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a73e2859203ec018b3201041694b4af





**Sara Sanseverino**  
*Architetto*

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n°106/2012 è ubicato in [REDACTED] ed è individuato in Catasto Fabbricati al [REDACTED]. Esso si compone di due unità immobiliari ubicate rispettivamente al piano rialzato e al piano primo con cantinola di pertinenza al piano seminterrato.

Il terreno oggetto del medesimo procedimento è invece ubicato nel Comune di [REDACTED], individuato in Catasto Terreni al foglio [REDACTED].

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO**

Uno dei beni oggetto di stima è costituito da un fabbricato con accesso da via [REDACTED].





## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dal rilievo effettuato all'Agencia del Territorio, ufficio Provinciale di Avellino, gli immobili oggetto di valutazione sono censiti come segue (Allegato n°3):

I beni pignorati (Nota di trascrizione AGENZIA DEL TERRITORIO, Ufficio Provinciale di Avellino Reg. gen. n. [REDACTED])

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	INDIRIZZO
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/4	5	9,5 vani	Totale: 240 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 238 m <sup>2</sup>	€ 397,41	[REDACTED]



COMUNE DI ██████████ – CATASTO TERRENI								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
█	█		SEMIN ARBOR	3	4580	Euro 40,21 L. 77.860	Euro 11,83 L. 22.900	FRAZIONAMENTO in atti dal 11/04/1990 (n. 3579)
█	█		NOCCIOLETO	3	1296	Euro 20,08 L. 38.880	Euro 3,68 L. 7.128	FRAZIONAMENTO in atti dal 11/04/1990 (n. 3579)
█	█		NOCCIOLETO	3	4498	Euro 69,69 L. 134.940	Euro 12,78 L. 24.739	FRAZIONAMENTO in atti dal 11/04/1990 (n. 3579)
█	█		FABB RURALE		80			Impianto meccanografico del 03/12/1977

## DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della presente perizia estimativa è la stima del più probabile valore di mercato dei seguenti beni:

- immobile a destinazione residenziale ubicato alla ██████████ ██████████, costituito da due unità immobiliari (che di seguito saranno identificate come LOTTO 1 e LOTTO 2) con annessa cantinola al piano seminterrato;
- terreno ubicato nel Comune di ██████████ (che di seguito sarà identificato come LOTTO 3).

L'immobile allo stato dei luoghi è costituito da una scala con accesso principale da via ██████████, che conduce al piano seminterrato, adibito a cantina e alle due unità immobiliari (LOTTO 1 e LOTTO 2) ubicate rispettivamente al piano rialzato e al piano primo, occupate dalla famiglia ██████████. La scala di collegamento, essendo esterna alle unità immobiliari conferisce all'immobile oggetto di stima, una conformazione tipica di un edificio condominiale ossia quella di un immobile costituito da più unità immobiliari indipendenti, dislocate su più livelli collegati mediante una scala esterna comune.

L'immobile in oggetto ha solo la conformazione di un condominio ma dal punto di vista giuridico non si costituisce come tale essendo abitato da un unico nucleo familiare. Ma data la sua conformazione ci consente di



impostare la perizia stimando separatamente le due unità immobiliari, LOTTO 1 e LOTTO 2

L'unità immobiliare ubicata al piano rialzato (LOTTO 1) si compone di un disimpegno d'ingresso dal quale si ha accesso alla zona giorno, costituita dalla zona cucina/pranzo e soggiorno e dalla zona notte composta da due camere da letto e dall'unico bagno in uso anche alla zona giorno.

Nello specifico, detta unità (LOTTO 1) è caratterizzata da una superficie utile interna di mq 74,20.

L'unità immobiliare ubicata al piano primo (LOTTO 2) ha una distribuzione interna molto simile all'unità precedente, si compone infatti di un disimpegno d'ingresso dal quale si ha accesso alla zona giorno (più ampia della precedente), costituita dalla cucina/pranzo e dal soggiorno. Da tale disimpegno si accede anche alla zona notte composta da due camere da letto e dall'unico bagno in uso anche alla zona giorno.

Nello specifico, detta unità (LOTTO 2) è caratterizzata da una superficie utile interna di mq 92,80.

È bene evidenziare ai fini della valutazione, che la scala di collegamento è caratterizzata da due accessi: uno principale da via SS Apostolo e uno secondario ubicato in corrispondenza del pianerottolo intermedio tra il piano rialzato e il piano primo, che conduce invece ad una corte interna non oggetto di causa.

Inoltre scendendo verso il piano seminterrato in corrispondenza del pianerottolo intermedio è stato realizzato un bagno di servizio adibito anche a lavanderia. Salendo invece verso il primo piano, la scala di collegamento termina con il torrino scala che consente anche l'accesso al lastrico solare.

Il tutto viene meglio evidenziato nel rilievo fotografico allegato e nelle planimetrie elaborate (Allegato n°4).

In merito ai titoli abilitativi rilasciati al signor [REDACTED] per l'edificazione dell'immobile oggetto di stima, dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, è stato possibile visionare la domanda per concessione edilizia, datata [REDACTED] (Allegato n°5) a firma del signor [REDACTED], a cui è allegato il progetto architettonico



dell'immobile a firma del geom. [REDACTED] e la concessione dei lavori n° [REDACTED] (Allegato n°6). Confrontando lo stato dei luoghi con la situazione concessa, si evincono delle difformità tra quanto realizzato e quanto concesso dal comune di [REDACTED] con concessione n° [REDACTED]. Le difformità riscontrate sono relative ad una diversa distribuzione interna delle due unità immobiliari compreso il locale cantina. Nei grafici di concessione non è riportato il locale wc/lavanderia ubicato in corrispondenza del pianerottolo della rampa che conduce al locale cantina. Non è stato inoltre realizzato l'accesso carrabile al locale cantina da via [REDACTED] [REDACTED] previsto invece da concessione.

Confrontando quindi lo stato dei luoghi rispetto alla situazione concessa, la scrivente ha potuto rilevare le difformità urbanistiche presenti nell'immobile oggetto di stima rispetto al titolo abilitativo comunale (concessione dei lavori n° [REDACTED]).

La struttura è cemento armato.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono dunque buone, sono assenti tracce di umidità.

Intonaci, pavimenti ed infissi sono in buone condizioni.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in discrete condizioni.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a metano ed è provvista di caldaia esterna.

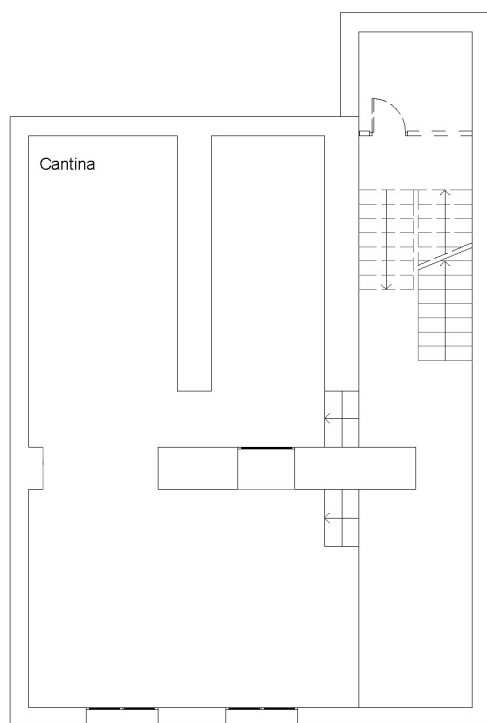
Versa quindi in buone condizioni manutentive e, come si evince dalle foto è ben rifinito.



## COMPUTO SUPERFICI IMMOBILE E TERRENO

Le superfici dei singoli ambienti (computati successivamente sulla base dei rilievi metrici):

### PERTINENZE LOTTO 1 e LOTTO 2

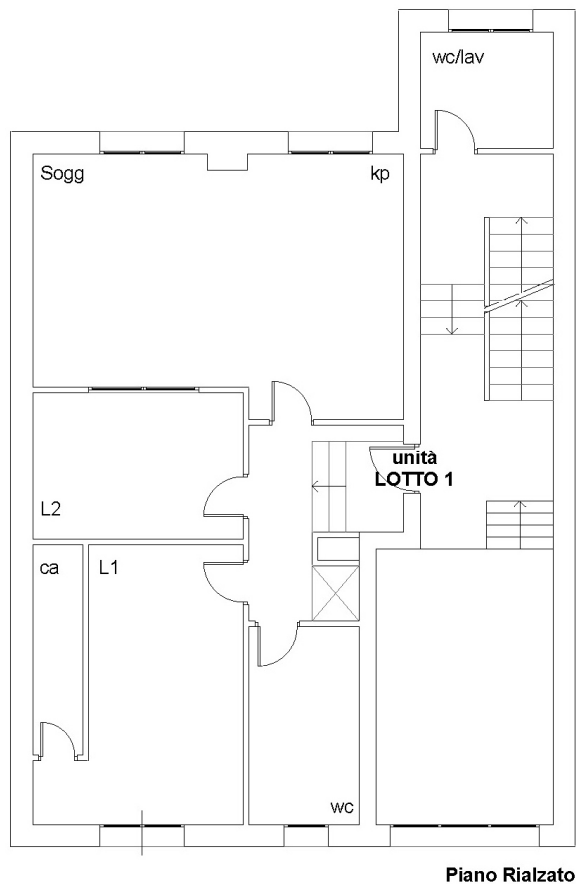


Piano seminterrato

- ✓ **PIANO SEMINTERRATO:**
  - CANTINA: superficie netta mq 106,00
  - WC/LAV: superficie netta mq 5,00
- ✓ **Superficie utile interna: 111,00 mq**
- ✓ **Superficie lorda: 138,60 mq**



## LOTTO 1

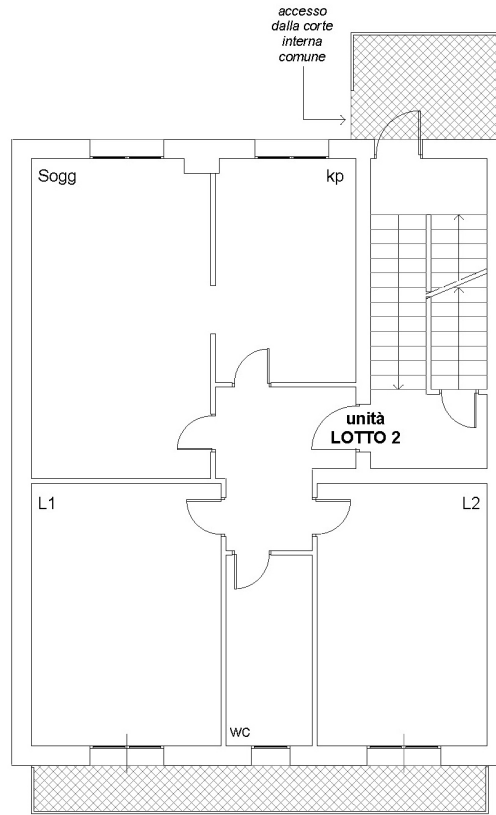


- ✓ **PIANO RIALZATO:**
- ◆ DISIMPEGNO D'INGRESSO adiacente scala: superficie netta mq 8,70
- ◆ CUCINA/SOGGIORNO: superficie netta mq 29,60
- ◆ CAMERA DA LETTO 1: superficie netta mq 15,25
- ◆ CABINA ARMADIO: superficie netta mq 3,40
- ◆ CAMERA DA LETTO 2: superficie netta mq 10,10
- ◆ BAGNO: superficie netta mq 7,15
- ✓ **Superficie utile interna: 74,20 mq**
- ✓ **Superficie lorda: 89,00 mq**





## LOTTO 2



Piano Primo

- ✓ **PIANO PRIMO:**
- ◆ DISIMPEGNO D'INGRESSO adiacente scala: superficie netta mq 8,00
- ◆ CUCINA: superficie netta mq 13,35
- ◆ SOGGIORNO: superficie netta mq 24,35
- ◆ CAMERA DA LETTO 1: superficie netta mq 21,20
- ◆ CAMERA DA LETTO 2: superficie netta mq 18,90
- ◆ BAGNO: superficie netta mq 7,00
- ✓ **Superficie utile interna: 92,80 mq**
- ✓ **Superficie lorda: 111,10 mq**





**LOTTO 3**



████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

TOTALE Superficie Terreno (LOTTO 3) = mq 10374

**IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**

Le unità immobiliari di cui all'oggetto, ubicate nel Comune di Baiano ██████████, risultano occupate dal sig. ██████████ e famiglia come si evince dal verbale di sopralluogo.

**IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'**

Ai fini di una maggior chiarezza dei soggetti coinvolti, si specifica che: il sig. ██████████ con atto di compravendita del ██████████ ha acquisito i beni oggetto di causa dal sig. ██████████ (debitore). Con sentenza del Tribunale di Avellino n. ██████████ è



stata dichiarata nei confronti di [REDACTED] (creditore), l'inefficacia dell'atto di compravendita intercorso tra [REDACTED] (debitore) e [REDACTED].

## **INDICAZIONE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI**

Non sono previsti oneri condominiali.

## **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

Confrontando lo stato dei luoghi con la situazione concessa, si evincono delle difformità tra quanto realizzato e quanto concesso dal comune di [REDACTED] con concessione n° [REDACTED]. Le difformità riscontrate sono relative ad una diversa distribuzione interna delle due unità immobiliari compreso il locale cantina. Nei grafici di concessione non è riportato il locale wc/lavanderia ubicato in corrispondenza del pianerottolo della rampa che conduce al locale cantina. Non è stato inoltre realizzato l'accesso carrabile al locale cantina da via [REDACTED] previsto invece da concessione.

Confrontando quindi lo stato dei luoghi rispetto alla situazione concessa, la scrivente ha potuto rilevare le difformità urbanistiche presenti nell'immobile oggetto di stima rispetto al titolo abilitativo comunale (concessione dei lavori n° [REDACTED]).

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Negli atti di causa vi è:

- Atto di pignoramento immobiliare del [REDACTED];
- Nota di trascrizione AGENZIA DEL TERRITORIO, Ufficio Provinciale di Avellino Reg. gen. n° [REDACTED].



## RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n°1 – Prospetto principale su via [REDACTED]

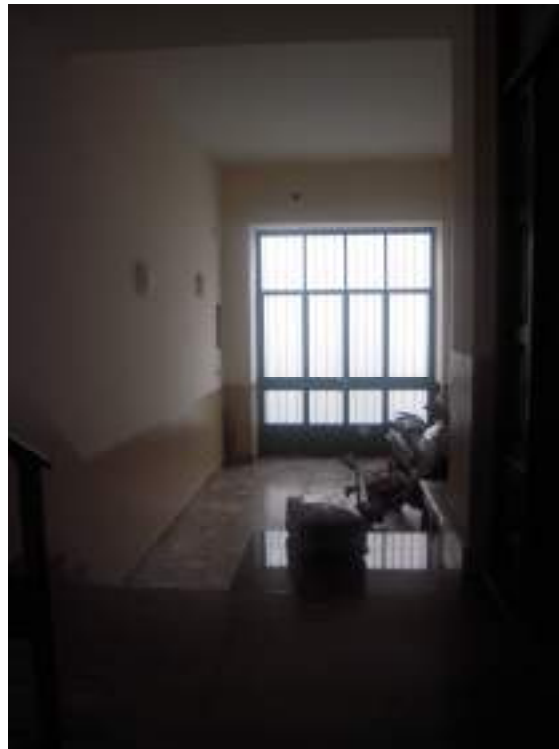


Foto n°2 – Ingresso principale da via [REDACTED]





**Foto n°3** – Ingresso unità LOTTO 1



**Foto n°4** – Camera da letto L1 con cabina armadio (LOTTO 1)





**Foto n°5** – Cabina armadio (LOTTO 1)



**Foto n°6** – Camera da letto L1 con cabina armadio (LOTTO 1)



**Sara Sanseverino**  
*Architetto*

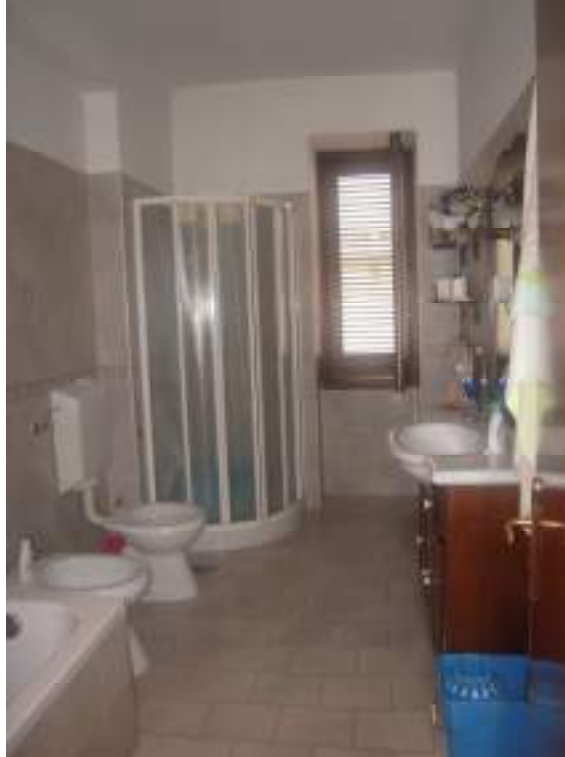


**Foto n°7** – Camera da letto L2 (LOTTO 1)



**Foto n°8** – Soggiorno Cucina (LOTTO 1)





**Foto n°9** – Bagno (LOTTO 1)



**Foto n°10** – Rampa scala piano rialzato piano primo





**Foto n°11** – Accesso secondario corte



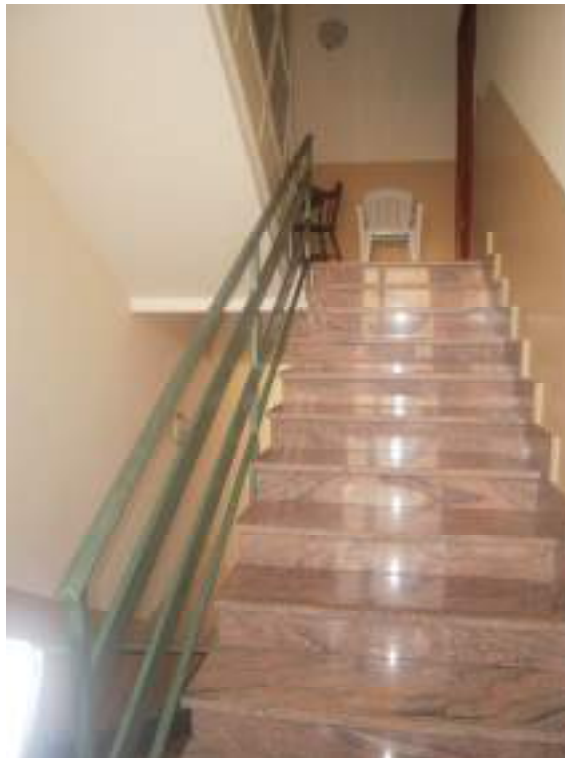
**Foto n°12** – Accesso secondario corte







**Foto n°13** – Accesso secondario corte

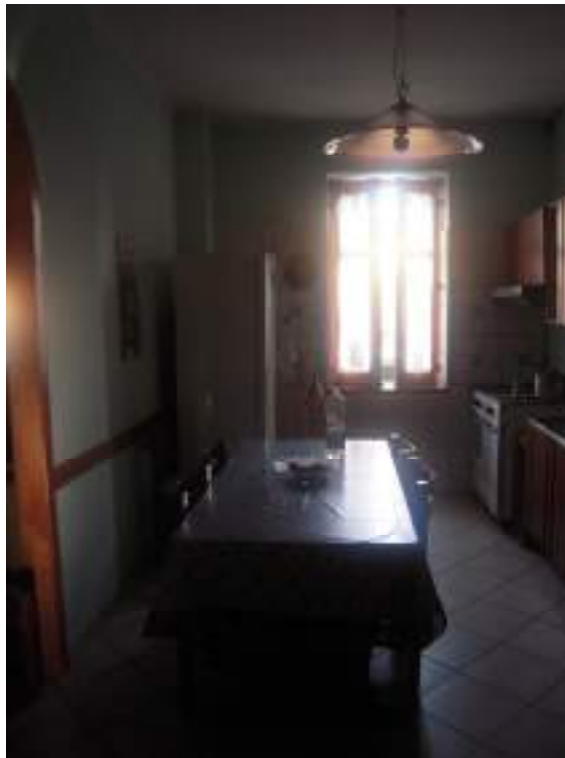


**Foto n°14** – Accesso LOTTO 2





**Foto n°15** – Disimpegno d'ingresso (LOTTO 2)



**Foto n°16** – Cucina (LOTTO 2)





Foto n°17 – Soggiorno (LOTTO 2)



Foto n°18 – Camera da Letto L1 (LOTTO 2)





Foto n°19 – Bagno (LOTTO 2)



Foto n°20 – Camera da Letto L2 (LOTTO 2)





**Foto n°21** – Balcone Piano Primo (LOTTO 2)



**Foto n°22** – Rampa scala piano primo lastrico solare





**Foto n°23** – Rampa scala piano primo lastrico solare



**Foto n°24** – Rampa scala cantina al piano seminterrato



**Sara Sanseverino**  
*Architetto*



**Foto n°25 – Cantina**



**Foto n°26 – Cantina**







**Foto n°27 – Cantina**



**Foto n°28 – Cantina**







Foto n°29 – Cantina



Foto n°30 – Cantina





Foto n°31 – Bagno Lavanderia



Foto n°32 – Bagno Lavanderia



**Sara Sanseverino**  
*Architetto*



**Foto n°33** – Bagno Lavanderia



## CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dei beni oggetti di stima si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sui beni stessi elaborati dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sui beni ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Va evidenziato che in tutte le metodologie si è considerata la differenza tra abitazione conforme e abitazione non conforme.



## STIMA DEI BENI – 1° METODO

Stima dei beni oggetto della presente perizia, elaborate dalle agenzie immobiliari della zona.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Foto del rilievo fotografico;
- Planimetria con l'individuazione dell'ubicazione dei beni;
- Dati relativi alla superficie netta dei beni rilevata e non quella catastale;
- Indicazioni sulle condizioni interne ed esterne dei beni;
- Indicazione sulla conformità dei beni – difformità concessione edilizia, planimetrie catastali, destinazioni d'uso.

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato, i beni descritti costituiscono tre Lotti:

- LOTTO 1 - unità immobiliare al piano rialzato;
- LOTTO 2 - unità immobiliare al piano primo;
- LOTTO 3 – Terreno agricolo.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie immobiliari prese in considerazione.

1. Nome Agenzia: CAPITAL HOUSE

Indirizzo: Via Roma n°7, Mugnano del Cardinale

Valutazione Immobili: 600 €/700 € al mq;

Valutazione Terreno Seminativo Arborato: 20000 € a ettaro;



Valutazione Terreno Nocciolo: 45000 € a ettaro.

2. Nome Agenzia: IMMOBILIARE FAMILA sas

Indirizzo: Via nazionale delle puglie n°64, Sirignano

Valutazione Immobili: 650 €/750 € al mq;

Valutazione Terreno Seminativo Arborato: 15000 € a ettaro;

Valutazione Terreno Nocciolo: 40000 € a ettaro.

3. Nome Agenzia: GRF IMMOBILIARE

Indirizzo: Via Dante n°26, Baiano

Valutazione Immobili: 700 €/750 € al mq;

Valutazione Terreno Seminativo Arborato: 12500 € a ettaro;

Valutazione Terreno Nocciolo: 35000 € a ettaro.

Le superfici dei singoli ambienti considerati sono (computati successivamente sulla base dei rilievi metrici):

✓ **LOTTO 1** - Superficie utile interna: 74,20 mq + Pertinenze al piano seminterrato computate al 50% ( $0,50 \times 111,00 = 55,50$  mq)

**TOTALE Superficie LOTTO 1 = 129,70 mq**

✓ **LOTTO 2** - Superficie utile interna: 92,80 mq + Pertinenze al piano seminterrato computate al 50% ( $0,50 \times 111,00 = 55,50$  mq)

**TOTALE Superficie LOTTO 2 = 148,30 mq**



✓ **LOTTO 3:**

**Superficie Seminativo Arborato: 4.580,00 mq**

**Superficie Nocciolo: 5.794,00 mq**

Per cui avremo:

1. CAPITAL HOUSE:

LOTTO 1: 129,70 mq x (600+700):2 €/mq = 84.305,00 €

LOTTO 2: 148,30 mq x (600+700):2 €/mq = 96.395,00 €

LOTTO 3 – Seminativo Arborato: 4.580,00 mq x 2,00 €/mq =  
9.160,00 €

LOTTO 3 – Nocciolo: 5.794,00 mq x 4,50 €/mq = 26073,00 €

2. IMMOBILIARE FAMILA sas:

LOTTO 1: 129,70 mq x (650+750):2 €/mq = 90.790,00 €

LOTTO 2: 148,30 mq x (650+750):2 €/mq = 103.810,00€

LOTTO 3 – Seminativo Arborato: 4.580,00 mq x 1,50 €/mq =  
6.870,00 €

LOTTO 3 – Nocciolo: 5.794,00 mq x 4,00 €/mq = 23176,00 €

3. GRF IMMOBILIARE:

LOTTO 1: 129,70 mq x (700+800):2 €/mq = 97.275,00 €

LOTTO 2: 148,30 mq x (700+800):2 €/mq = 111.225,00€

LOTTO 3 – Seminativo Arborato: 4.580,00 mq x 1,25 €/mq =  
5.725,00 €



**Sara Sanseverino**  
*Architetto*

LOTTO 3 – Nocciolo: 5.794,00 mq x 3,50 €/mq = 20279,00 €

**VALORE MEDIO LOTTO 1** = (84.305,00 € + 90.790,00 € +  
97.275,00 €)/3= **€ 90.790,00**

**VALORE MEDIO LOTTO 2** = (96.395,00 € + 103.810,00 € +  
111.225,00 €)/3= **€ 103.810,00**

**VALORE MEDIO LOTTO 3 - Seminativo Arborato** = (9.160,00  
€ + 6.870,00 € + 5.725,00 €)/3= **€ 7.252,00**

**VALORE MEDIO LOTTO 3 - Nocciolo** = (26.073,00 € +  
23.176,00 € + 20.279,00 €)/3= **€ 23.176,00**





## STIMA DEI BENI – 2° METODO

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°7), accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie residenziale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio di beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale e scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che:

- il valore in euro/mq per un'abitazione civile con destinazione residenziale nella città di ██████, in stato conservativo normale, in zona centrale oscilla tra un valore minimo di 750 €/mq, ed un valore massimo di 890 €/mq;
- il valore in euro/ettaro per terreno agricolo nella città di ██████, è pari a 51.200 €/Ha per il nocciolo e 20400 €/Ha



per il seminativo arborato.

Per cui nel nostro caso andremo a considerare:

- ✓ **LOTTO 1** - Superficie lorda: 89,00 mq + Pertinenze al piano seminterrato computate al 50% ( $0,50 \times 138,60 = 69,30$  mq)  
**TOTALE Superficie LOTTO 1 = 158,30 mq**
- ✓ **LOTTO 2** - Superficie lorda: 111,10 mq + Pertinenze al piano seminterrato computate al 50% ( $0,50 \times 138,60 = 69,30$  mq)  
**TOTALE Superficie LOTTO 2 = 180,40 mq**
- ✓ **LOTTO 3:**  
**Superficie Seminativo Arborato: 4.580,00 mq**  
**Superficie Nocciolo: 5.794,00 mq**

Per cui avremo:

VALORE secondo OMI - LOTTO 1:  $158,30 \text{ mq} \times (750+890):2 \text{ €/mq}$   
 $= 129.806,00 \text{ €}$

VALORE secondo OMI - LOTTO 2:  $180,40 \text{ mq} \times (750+890):2 \text{ €/mq}$   
 $= 147.928,00 \text{ €}$

VALORE secondo OMI - LOTTO 3 – Seminativo Arborato:  
 $4.580,00 \text{ mq} \times 2,04 \text{ €/mq} = 9.343,20 \text{ €}$

VALORE secondo OMI - LOTTO 3 – Nocciolo:  $5.794,00 \text{ mq} \times$   
 $5,12 \text{ €/mq} = 29.665,28 \text{ €}$



## STIMA DEI BENI – 3° METODO

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio fornito dall'Agenzia del Territorio (Allegato n°7), l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

- il valore in euro/mq per un'abitazione civile con destinazione residenziale nella città di ██████, in stato conservativo normale, in zona centrale oscilla tra un valore minimo di 2,5 €/mq x mese, ed un valore massimo di 3,2 €/mq x mes;

Per cui nel nostro caso andremo a considerare:

- ✓ **LOTTO 1** - Superficie lorda: 89,00 mq + Pertinenze al piano seminterrato computate al 50% (0,50 x 138,60 = 69,30 mq)

**TOTALE Superficie LOTTO 1 = 158,30 mq**

- ✓ **LOTTO 2** - Superficie lorda: 111,10 mq + Pertinenze al piano seminterrato computate al 50% (0,50 x 138,60 = 69,30 mq)

**TOTALE Superficie LOTTO 2 = 180,40 mq**

LOTTO 1: 158,30 mq x (2,5+3,2):2 €/mq x mese = 451,15 €/mese

LOTTO 2: 180,40 mq x (2,5+3,2):2 €/mq x mese = 514,14 €/mese

Per capitalizzazione del reddito annuo netto, si ha:

### LOTTO 1

Fitto mensile  $R_m$  lordo = €/mese 451,15

Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4\%$  (investimento ad uso residenziale)

$V_{LOTTO 1} = R_{netto\ annuo}/r = (€/mese\ 451,15 \times mesi\ 12)/0,04 = \mathbf{€\ 135.345,00}$



**Sara Sanseverino**  
*Architetto*

## **LOTTO 2**

Fitto mensile  $R_m$  lordo = €/mese 514,14

Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4\%$  (investimento ad uso residenziale)

$V_{\text{LOTTO 2}} = R_{\text{netto annuo}}/r = (\text{€/ mese } 514,14 \times \text{mesi } 12)/0,04 = \text{€ } \mathbf{154.242,00}$



## CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

### VALORE IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE 178/2015

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri di stima adottati, si ha:

- ✓ Valore risultante dalla stima sintetica degli immobili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

LOTTO 1: € 90.790,00

LOTTO 2: € 103.810,00

LOTTO 3 - Seminativo Arborato: € 7.252,00

LOTTO 3 – Nocciolo: € 23.176,00

- ✓ Valore risultante dalla stima per i valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

LOTTO 1: € 129.806,00

LOTTO 2: € 147.928,00

LOTTO 3 - Seminativo Arborato: € 9.343,20

LOTTO 3 – Nocciolo: € 29.665,28

- ✓ Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i canoni di locazione:

LOTTO 1: € 135.345,00

LOTTO 2: € 154.242,00



**Sara Sanseverino**  
*Architetto*

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, si ha:

**VALORE CAPITALE MEDIO LOTTO 1** = (€ 90.790,00 + € 129.806,00 + € 135.345,00)/3 = **€ 118.647,00**

**VALORE CAPITALE MEDIO LOTTO 2** = (€ 103.810,00 + € 147.928,00 + € 154.242,00)/3 = **€ 135.327,00**

**VALORE CAPITALE MEDIO TOTALE LOTTO 3** = € 8.297,60 + € 26.420,64 = **€ 34.718,00**

Così determinato:

**VALORE CAPITALE MEDIO LOTTO 3 – Seminativo Arborato** = (€ 7.252,00 + € 9.343,20)/2 = € 8.297,60

**VALORE CAPITALE MEDIO LOTTO 3 – Nocciolo** = (€ 23.176,00 + € 29.665,28)/2 = € 26.420,64

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni eseguiti.

Nel ringraziare per la fiducia ricevuta lo scrivente è disponibile per ogni ed eventuale chiarimento in merito alla presente relazione di stima.

Mugnano del Cardinale, Febbraio 2017

*In fede*

*C.T.U.*

*Arch. Sara Sanseverino*



## **SCHEMA RELAZIONE ESTIMATIVA**

- **PREMESSA**
- **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- **DESCRIZIONE DEI BENI**
- **COMPUTO SUPERFICI**
- **IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**
- **IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'**
- **INDICAZIONE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI**
- **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**
- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
- **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- **CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**
- **STIMA DEI BENI – 1° METODO**
- **STIMA DEI BENI – 2° METODO**
- **STIMA DEI BENI – 3° METODO**
- **CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO**

