



Tribunale di Benevento
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI UN APPARTAMENTO CON
CANTINA UBICATO NEL COMUNE DI ARIANO IRPINO**

Giudice dell'Esecuzione

Giudice Dott. Landolfi Vincenzo

Procedura di Esecuzione Immobiliare

N. 35/2024 R. G. Es.

Custode:

Dott.ssa Mariateresa Pacelli

Ctu:

Ing. Maria Luisa Bello

Promosso da

Nei confronti di



CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

CONCLUSIONI

ALLEGATI



L'INCARICO

In data 06.06.2024 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.35/2024 R.G. Es., relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in Ariano Irpino identificato in catasto fabbricati del Comune di Ariano Irpino (AV) al **Foglio 57 particella 171 sub 10. (Allegato 1: Incarico)**

I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

- a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. all'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, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);



- d. indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione (ACE/APE)**;
- e. all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;
- f. all'indicazione dello **stato di possesso degli immobili** precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- g. alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- h. ad acquisire ogni **informazione concernente**:
- 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 alla 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;
- i. alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall'OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tagli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli



ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ, dall'art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L'Agenzia del Territorio della provincia di Avellino per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile;
- L'Ufficio Tecnico Comunale di Ariano Irpino per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati;
- La Conservatoria dei RR.II. della provincia di Avellino per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 29.07.2024 si effettuava l'accesso sui luoghi di causa. Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli immobili al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. (**Allegato 2: Elaborato fotografico**)

In data 26.08.2024 veniva presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Ariano Irpino protocollata con nota n.22795 del 26.08.2.204 (**Allegato 3: Richiesta di accesso agli atti e protocollo**)



LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

- a. **Individuazione del bene oggetto del pignoramento**
- b. **Descrizione del bene componente il lotto**
- c. **Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico**
- d. **Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- e. **Identificazione catastale**
- f. **Stato di possesso dell'immobile**
- g. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**
- h. **Valutazione complessiva del bene**
- i. **Conclusioni**

a. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di causa è sito nei Comuni di Ariano Irpino, in Provincia di Avellino.

L'unità immobiliare in parola è localizzata al civico 14 di via Giulio, nel rione Castello del centro urbano, come da seguenti rappresentazioni fotografiche.

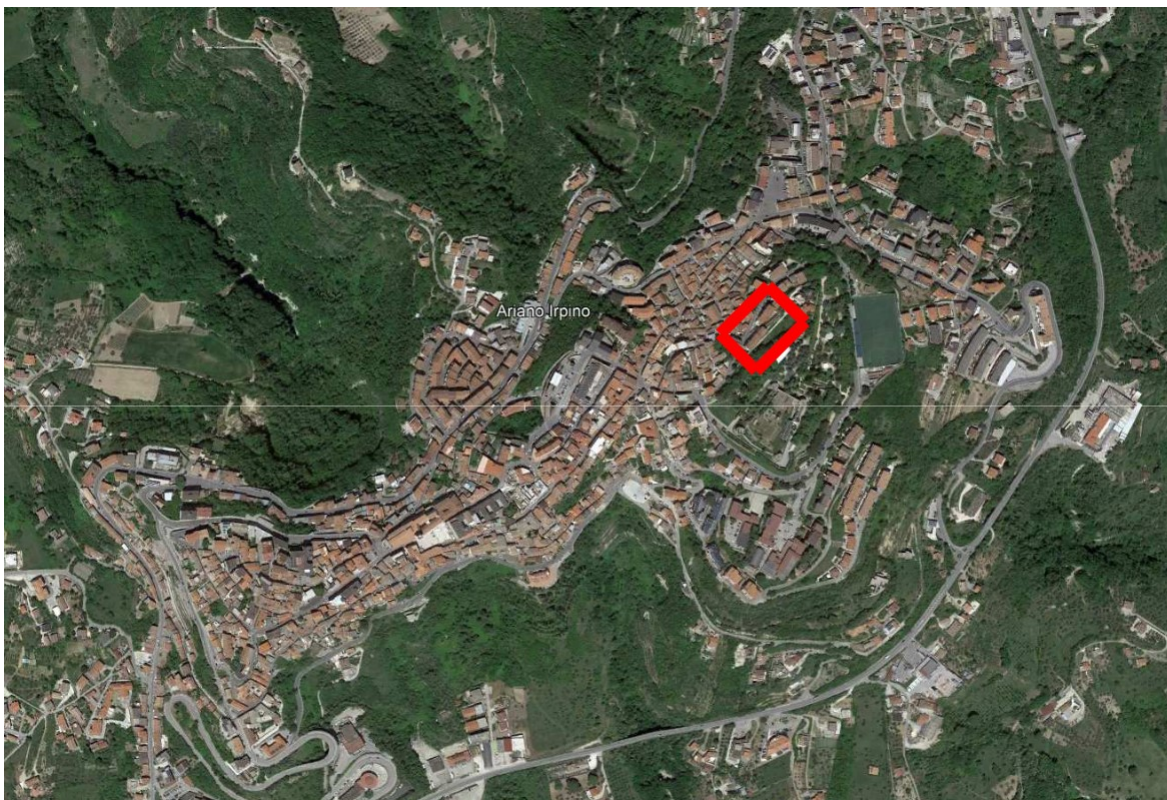


Ortofoto: vista di dettaglio





Ortofoto: vista nel contesto urbano



Ortofoto: vista d'insieme



Il fabbricato che ospita l'immobile in parola, realizzato con struttura intelaiata in c.a., è costituito da quattro piani fuori terra.

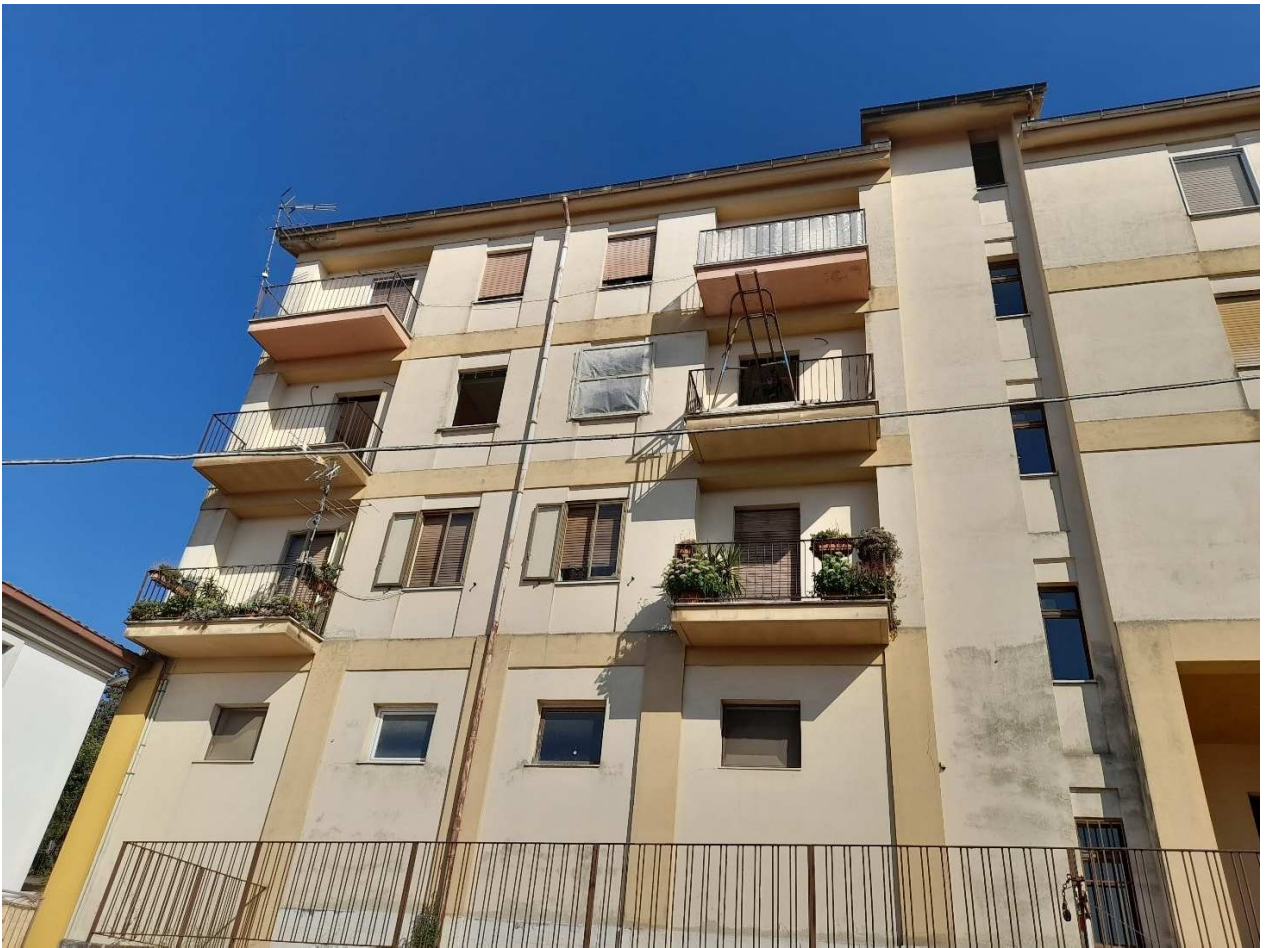
Al piano terra sono posti i locali cantinati a servizio dei soprastanti appartamenti, posti ai piani primo, secondo e terzo. La copertura è a falde inclinate.

Lo stabile è suddiviso in due scale indipendenti.

Quella corrispondente al civico 14 di via Giulio Lusi ospita un solo appartamento per piano (al terzo e ultimo è sito l'immobile oggetto di causa).

Quella corrispondente al civico 12 di via Lusi ospita invece due appartamenti per piano.

L'immobile è dotato di ascensore.



b. DESCRIZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

Per la vendita si individua **un unico lotto** costituito dall'appartamento censito al NCEU del Comune di Ariano Irpino al **Foglio 57 particella 171 sub 10**.

L'appartamento è ubicato al terzo piano.

Si riportano le planimetrie a seguito dei rilievi effettuati in sito:

Planimetria appartamento:



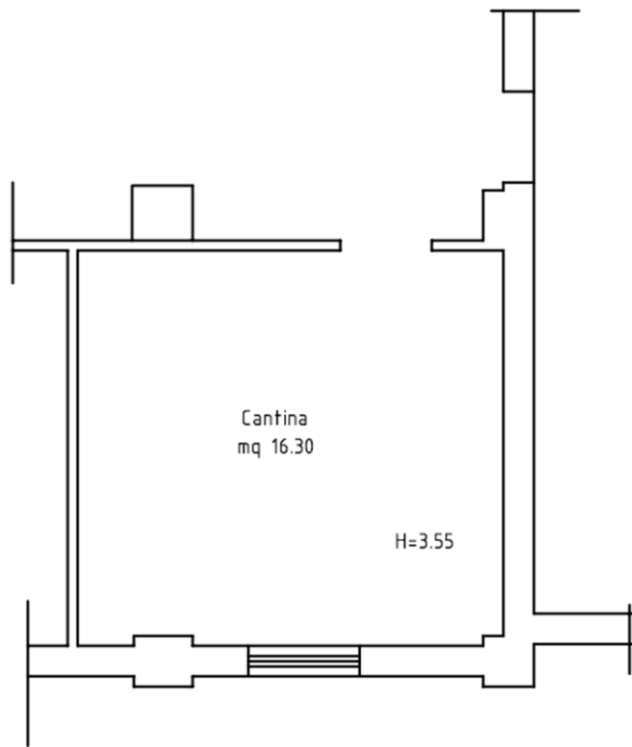
Piano terzo	Superficie netta coperta
Ingresso	4.90 mq
Disimpegno	13.10 mq
Cucina	11.80 mq
Bagno	6.30 mq
Soggiorno/pranzo	21.00 mq
Letto 1	12.25 mq
Letto 2	14.70 mq
Letto 3	12.25 mq
Camera	14.85 mq
Ripostiglio	2.70 mq
Totale superficie netta = 113.85 mq	

Piano terzo	Superficie non residenziale
Balcone 1	3.50 mq
Balcone 2	3.50 mq
Balcone 3	2.15 mq
Balcone 4	4.10 mq
Veranda	4.95 mq
Totale superficie netta = 18.20 mq	

L'altezza utile dell'appartamento è di 3.10 m.



Planimetria cantina:



Pianta piano terra

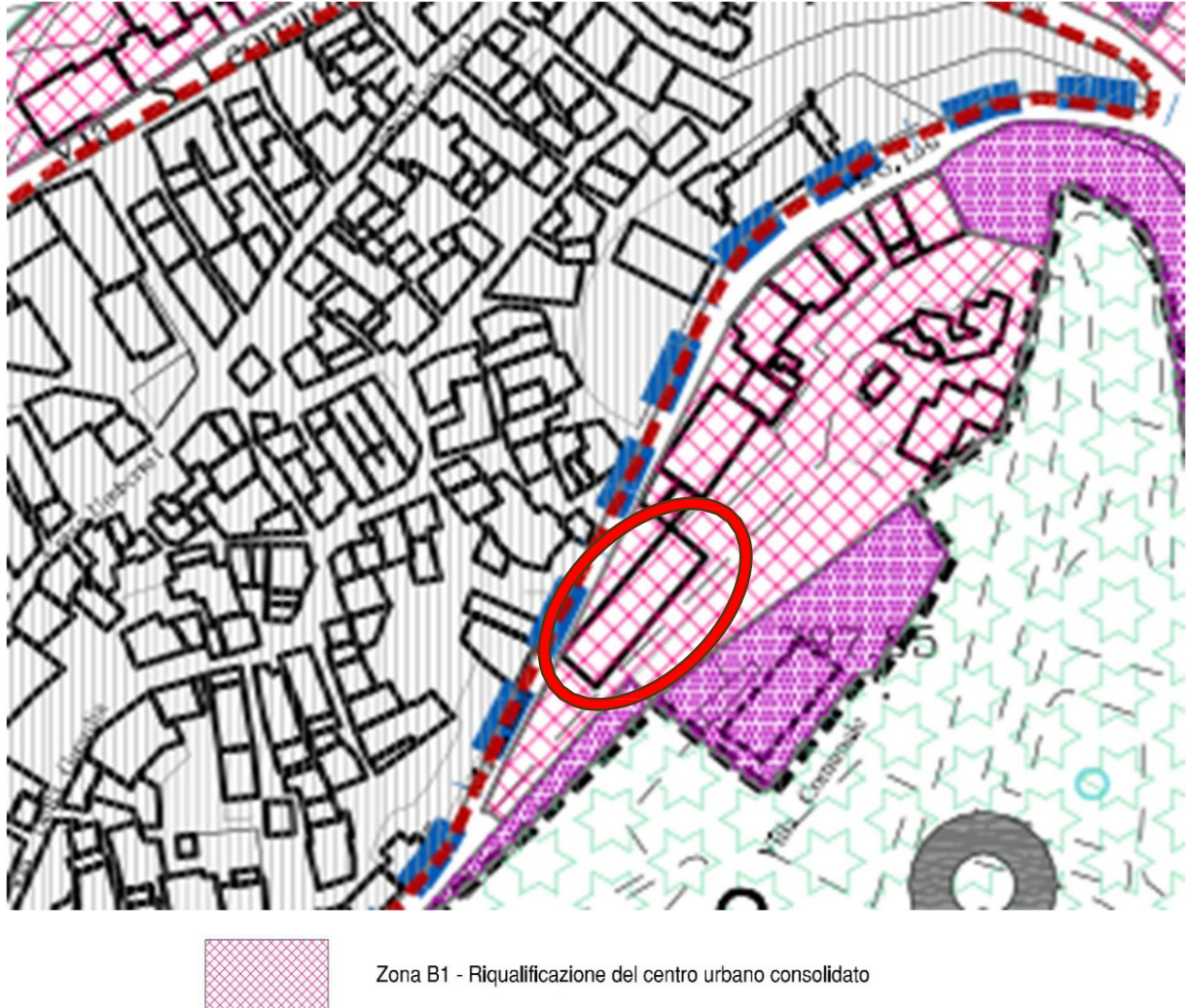
Piano terra	Superficie coperta
Cantina	16.30 mq

L'altezza utile del piano primo è di 3.55 m.



c. REGOLARITÀ DEL BENE

Urbanisticamente, gli immobili rientrano in zona “B1 – Riqualificazione del centro urbano consolidato”, come ricavabile dal seguente stralcio estratto dall’elaborato “34* - Zonizzazione” del vigente Piano urbanistico comunale.



A seguito dell’accesso agli atti, il Comune di Ariano Irpino rispondeva che, la ricerca effettuata con i nominativi dei proprietari e con i dati catastali, non aveva dato esito positivo e richiedeva alla sottoscritta gli estremi di una eventuale licenza edilizia per procedere ad una nuova ricerca documentale.

Sull’atto notarile di compravendita del _____ n. di repertorio _____ per notaio _____ si attesta che il bene è stato costruito prima del 1967.

Dal confronto tra la planimetria catastale e i luoghi di causa è possibile asserire che il bene è conforme dal punto di vista catastale.

L’immobile risulta conforme anche dal punto di vista edilizio ed urbanistico non essendo presente agli atti del comune alcun elaborato tecnico riferito a tale bene (SCIA, DIA, PdC).



d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

I beni risultano sprovvisti dell'attestato di certificazione energetica. Ai sensi del D. Lgs 192/05 e s.m.i. ai fini della determinazione dei criteri generali per la certificazione della prestazione energetica degli immobili e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione è obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, limitatamente all'immobile con destinazione residenziale.

L'appartamento censito al **Foglio 57 particella 171 sub 10** si trova in classe energetica F (**Allegato 4: APE**)



Gli infissi, di colore marrone in tutti gli ambienti e bianchi nei bagni, sono tutti in alluminio con vetro singolo senza taglio termico.

Gli ambienti sono dotati di termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia di marca Vaillant che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria.



e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio in parola è dunque sito all'interno di un fabbricato per civili abitazioni ed è caratterizzato dai seguenti estremi catastali, ricavati da interrogazione online all'Agenzia delle Entrate.

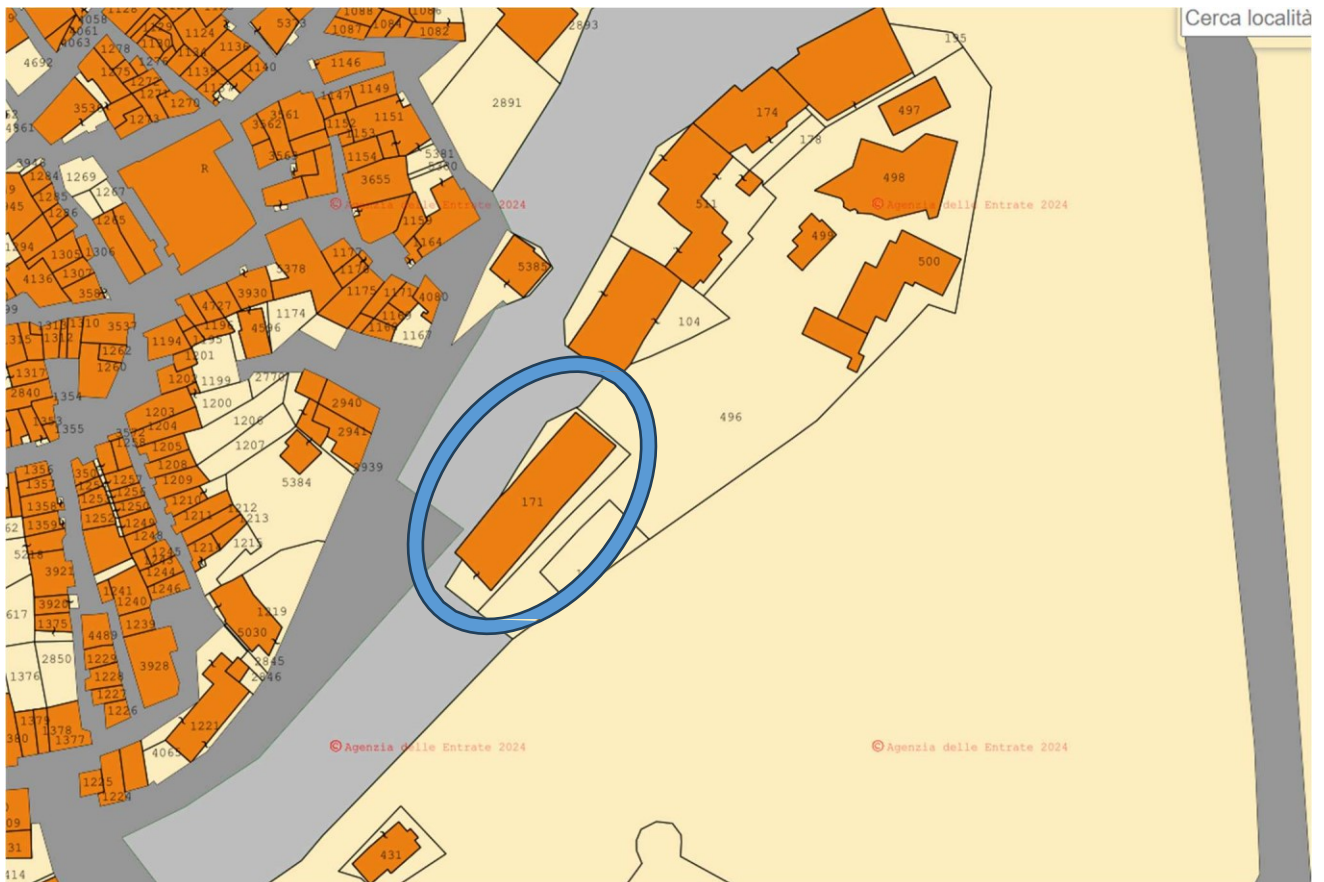
Catasto fabbricati

foglio	mappale	subalterno	indirizzo	piano	categoria	classe	consistenza	Rendita (€)
--------	---------	------------	-----------	-------	-----------	--------	-------------	-------------

Immobili siti in Ariano Irpino, via Umberto I								
57	171	10	via Castello	Terra - terzo	A2	3	7,5	832,79

(Allegato 5: Visura storica)

Si riporta, di seguito, uno stralcio dell'estratto di mappa in cui è evidenziata la localizzazione degli immobili sopra richiamati.



(Allegato 6: Planimetria catastale)

Il fabbricato è posto a 785 metri slm ed è individuato dalle seguenti coordinate UTM: 33T 507930E 4556019N.



f. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

L'immobile è abitato dagli esecutati.

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Ispezione Numero: T 149192 del: 05/11/2024 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 8

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: ARIANO IRPINO(AV)

Catasto: F Foglio: 57 Particella: 171 Subalterno: 10

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati:
5	ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico



h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criteri di stima

Per stabilire il valore venale del bene oggetto di causa, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, è possibile utilizzare due procedimenti di stima:

- 1) Stima sintetica o comparativa
- 2) Stima analitica

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali vi è conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti, in seguito ad indagini di mercato eseguite. La seconda si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione di questo secondo procedimento presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Non sussistono, nella fattispecie, le condizioni per utilizzare tale metodo, il quale, invece, risulta utile quando il bene da stimare è, ad esempio, un capannone.

Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

- A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Ovvero, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all’Agenzia delle Entrate la gestione dell’Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell’OMI ha perseguito le seguenti mission:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all’attività estimale dell’Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell’Agenzia e, più in generale, dell’amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.

L’Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell’Agenzia e, più in generale, dell’amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell’Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull’analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l’acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

L’Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

- 1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell’amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);
- 2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l’avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicitosi in circa un triennio. Dunque, l’OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:
 - a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
 - b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
 - c) elaborazione dei dati acquisiti;
 - d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
 - e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
 - f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
 - g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.



La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula:

$$\text{Valore immobiliare} = V_m = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto. Inoltre, basta consultare i principali siti delle agenzie immobiliari operanti nel settore per avere un'idea dell'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Ariano Irpino.

Per il calcolo della superficie commerciale S_c si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell'immobile. Per il calcolo della Superficie Commerciale le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 10%.

Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 10%, si calcola la Superficie utile lorda

$$\text{Superficie lorda appartamento} = 125.23 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie balconi} = 13.25 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie veranda} = 4.95 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie cantina} = 16.30 \text{ mq}$$

In funzione dei parametri correttivi della Superficie utile lorda si ottiene la **Superficie Commerciale** S_c , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40



DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Superficie lorda	Superficie raguagliata	Superficie commerciale
Appartamento	100% della superficie lorda	125.23 mq
Balconi	25% della superficie	3.31 mq
Veranda	80% della superficie	3.96 mq
Cantina	20% della superficie	3.26 mq

Totale Superficie Commerciale = 135.76 mq



- **Calcolo del valore P_m**

L'immobile censito al Foglio 57 particella 171 subalterno 10 è di categoria A/4 ovvero abitazioni di tipo popolare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: ARIANO IRPINO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA VITALE(P)-VIA DEI TIGLI(P)-VIA S.LEONARDO-VIA FONTANA NUOVA

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	880	L	2,5	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	850	950	L	3	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	710	810	L	2,6	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	710	L	2,2	2,8	L
Box	NORMALE	580	780	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	980	1100	L	3,6	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	760	980	L	2,9	3,7	L

A partire dal valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico con uno stato di manutenzione normale, attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore P_m .

Coefficienti di correzione di stima

Stato locativo	Coefficiente di merito
libero	100%
locato a canone libero	-20%
locazione breve	-5%

Piano	Coefficiente (con ascensore)	Coefficiente (senza ascensore)
seminterrato	-25%	-25%
piano terra o rialzato	-10%	-10%
primo piano	-10%	-10%
secondo piano	-3%	-15%
terzo piano	0	-20%
piani alti	+5%	-30%
ultimo piano	+10%	-30%
attico	+20%	-30%



Conservazione	Coefficiente di merito
da ristrutturare	-10%
buono stato	0
ristrutturato	+5%
finemente ristrutturato	10%
nuova costruzione	10%

Anzianità	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
<u>Oltre 40 anni</u>	+10%	0%	-15%

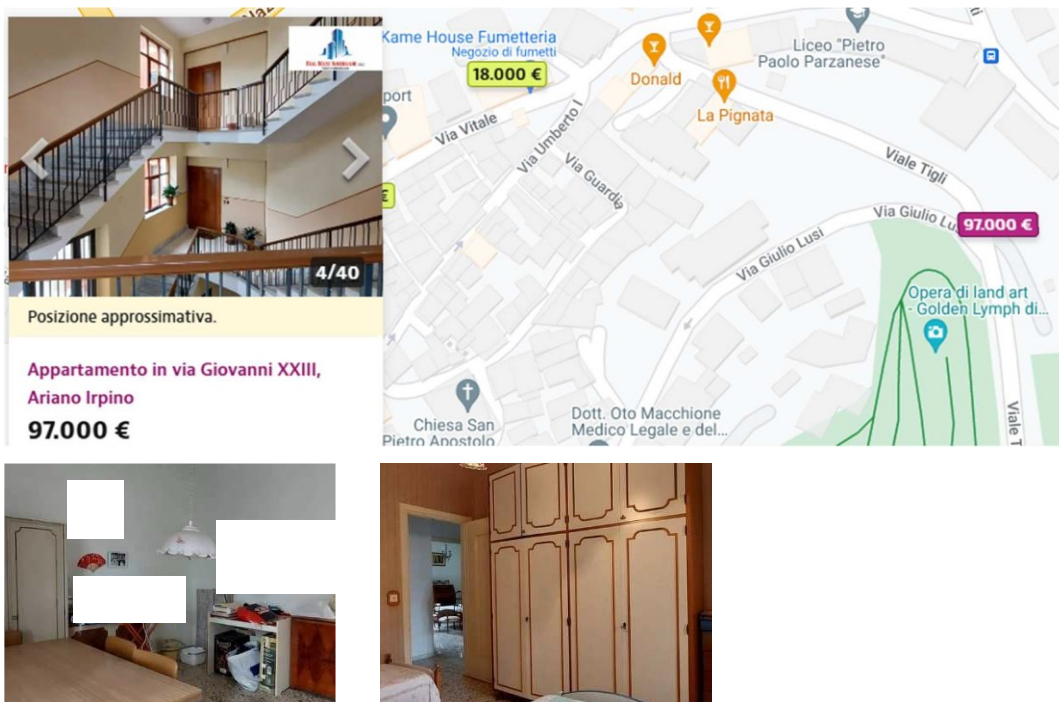
Riscaldamento	Coefficiente di merito
<u>autonomo</u>	+5%
centralizzato	0
centralizzato valvole	+2%
assente	-5%

Il valore P_m è pari a 745,50 euro/mq.

Per cui si ha: Valore immobile = $P_m \cdot S_c = 745,50 \text{ euro/mq} \cdot 135,76 \text{ mq} = 101.209,08 \text{ euro} \cong 101.000,00 \text{ euro}$.

Il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a 101.000,00 euro

A titolo esemplificativo si riporta il prezzo di vendita di un immobile con le stesse caratteristiche di quello oggetto di pignoramento ubicato nella stessa zona.



i. CONCLUSIONI

- Il bene pignorato è identificato in catasto fabbricati del Comune di Ariano Irpino al **Foglio 57 particella 171 sub 10**;
- Il bene è stato costruito prima del 1967;
- Il bene è legittimo e conforme dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale;
- L'immobile è abitato dagli esecutati;
- Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'appartamento con cantina ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato.
- A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati:
5	ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale



Nota disponibile in formato elettronico

- L'immobile si trova in classe energetica F;
- Il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di **101.000,00 euro**.

Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Grata per la fiducia accordatami

In fede

Il CTU

Ing. Maria Luisa Bello

Benevento, 05/11/2024

