

TRIBUNALE DI AVELLINO
G.E. DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione n. 29/2023 R. Gen.Es.

Promossa da

<p>[REDACTED]</p> <p>contro</p> <p>[REDACTED]</p>

Professionista Incaricato
Dott.ing. Silvana Gambale



Sommario

1. Incarico	4
1.1 L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima 4	
2. Accertamenti effettuati	5
3. Descrizione dei beni oggetto di stima. Identificazione dei lotti di vendita	6
3.1 Gravami	6
4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto 1.....	7
4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti.....	14
5. Valorizzazione dei beni	15



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Verbali di Sopralluogo con relative convocazioni, trasmissioni e ricevute

Allegato 2: Istanze di accesso agli atti e corrispondenza annessa

Allegato 3: Elaborati grafici rilevati sul posto

Allegato 4: Dati catastali: estratto di mappa, planimetrie, visure

Allegato 5: Ispezioni ipocatastali

Allegato 6: Titolo di proprietà

Allegato 7: Informazioni di inquadramento territoriale

Allegato 8: Titoli edilizi

Allegato 9: Stralcio strumento urbanistico

Allegato 10: Dati di supporto alla stima

Allegato 11: Scheda sintetica lotto 1



1. Incarico

Il sottoscritto dott.ing. Silvana Gambale, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1768, con ordinanza dell' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione veniva incaricato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del 11/07/2023 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

1.1 L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima

Durante l'attività peritale, al fine dell'epletamento dell'incarico, il CTU:

- in data 03.07.2023 veniva nominata quale esperto per la stima dei beni pignorati;
- in data 11.07.2023 accettava l'incarico restituendo copia del verbale di giuramento firmato digitalmente;
- in data 27.07.2023 trasmetteva il prospetto di completezza della documentazione;
- in data 12.07.2023 riceveva dal custode nominato, dott. Marino Chieffo, comunicazione di accesso ai luoghi fissato per il giorno 28 luglio 2023 (*All. I*);
- in data 28.07.2023 si recava in Solofra (AV) alla via Sant'Andrea Apostolo n. 9 (ora n. 13) presso l'immobile identificato catastalmente al foglio A/3 p.lla 523 sub 6 graffata con particella 1432 sub 2, congiuntamente con il custode, dott. Marino Chieffo, per il primo sopralluogo (*All. I*);
- in data 29.07.2023 trasmetteva al creditore procedente, copia del verbale di primo accesso (*All. I*);
- in data 20.09.2023 riceveva dal custode nominato, dott. Marino Chieffo, comunicazione di secondo accesso ai luoghi fissato per il giorno 03 ottobre 2023 (*All. I*);
- In data 23.09.2023 presentava richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra;
- in data 03.10.2023 la sottoscritta notificava al custode giudiziario, tramite PEC, l'impossibilità di presenziare al sopralluogo in quanto risultata positiva al Covid-19 (*All. I*);



- in data 16.10.2023 riceveva dal custode nominato, dott. Marino Chieffo, nuova comunicazione di secondo accesso ai luoghi fissato per il giorno 26 ottobre 2023 (*All. I*);
- in data 26.10.2023 si recava in Solofra (AV) alla via Sant'Andrea Apostolo n. 9 (ora n. 13) per il secondo accesso ai luoghi il quale andava deserto in quanto mancava la parte eseguita (oltre alla sottoscritta era presente solo il custode giudiziario);
- in data 27.10.2023 riceveva dal custode nominato ulteriore comunicazione di secondo accesso ai luoghi fissato per il giorno 16 novembre 2023 (*All. I*);
- in data 16.11.2023 si recava in Solofra (AV) alla via Sant'Andrea Apostolo n. 9 (ora n. 13) per il secondo accesso ai luoghi il quale veniva regolarmente espletato alla presenza del dott. Marino Chieffo (custode nominato) ed il signor [REDACTED], coniuge dell'esecutata [REDACTED] (*All. I*);
- in data 01.12.2023 si recava in Solofra (AV) presso UTC, per la presa visione dei titoli abilitativi relativi all'immobile pignorato;
- in data 03.12.2023 inoltrava presso UTC di Solofra, il versamento dei diritti di segreteria per accesso atti (*All. 2*);
- in data 12.12.2023 riceveva dal Centro Copie convenzionato copia degli atti tecnici e amministrativi visionati presso l'UTC, dopo versamento delle spese per le copie;
- in data 02.01.2024 inoltrava istanza di accesso agli atti presso il Genio Civile di Avellino relativamente alle autorizzazioni delle strutture dell'immobile;
- In data 10.01.2024 ultimava i lavori e provvedeva ad inviare perizia alle parti;
- In data 24.01.2024 riceveva dall'Ufficio del Genio Civile di Avellino esito negativo sulla presenza di documentazione relativa alle strutture dell'immobile pertanto lo stesso è da considerarsi privo di collaudo delle strutture.

2. Accertamenti effettuati

Sono stati effettuati accertamenti presso gli Uffici di Conservatoria dei Registri, l'Agenzia del Territorio (Catasto), l'Ufficio Tecnico Comunale ed il Genio Civile al fine:

- ✓ di verificare la perfetta corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento così come descritti nell'atto con i diritti reali oggetto di trascrizione e/o di altra formalità gravante sui beni stessi;



- ✓ di verificare la perfetta corrispondenza catastale sia in termini di intestazione che di planimetria;
- ✓ di verificare la rispondenza tra quanto rinvenuto sul posto ed i titoli abilitativi edilizi rilasciati sugli immobili oggetto di stima.

3. Descrizione dei beni oggetto di stima. Identificazione dei lotti di vendita

Il bene oggetto di stima è costituito da appartamento con spiazzo pertinenziale esclusivo, sito in Solfra (AV) alla via Sant'Andrea Apostolo n. 13 (ex n. 9). Tale appartamento con destinazione di civile abitazione, è distribuito su due livelli: un piano terra e un piano di sottotetto.

Esso può essere identificato in unico lotto di vendita come sintetizzato nella successiva tabella atteso che si tratta di unica unità abitativa disposta su due livelli.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria Catastale	Classe	Consistenza	Rendita €	Id Lotto
Fabbricati	Proprietà degli esecutati per 1000/1000	Solofra (AV) – Via Sant'Andrea Apostolo n. 13 (ex n. 9)	Sez. A – Foglio 3	523 1432	6 2	A/2	4	11,5 vani	979,98	1
				Le due particelle sono graffate tra di loro						

Per un chiaro inquadramento di ubicazione, si rinvia agli elaborati di inquadramento territoriale in **All. 7** (ubicazione su mappa catastale ed ortofotografica).

3.1 Gravami

Dalle ispezioni ipocatastali effettuate per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato rinvenuto l'elenco delle formalità nel seguito sintetizzato e riportato in **All.5**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2011 - Registro Particolare 7078 Registro Generale 8752 Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 159518/24888 del 13/05/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SOLOFRA(AV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico



2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2011 - Registro Particolare 875 Registro Generale 8753
Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 159519/24889 del 13/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SOLOFRA(AV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2023 - Registro Particolare 4917 Registro Generale 6070
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 764 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SOLOFRA(AV)
Nota disponibile in formato elettronico

Da cui si evince che:

1. In data 13 maggio 2011 è stato effettuato un atto di compravendita tra vivi per il tramite del Notaio dott.Des Loges Massimo (*All. 6*) con cui: [REDACTED] [REDACTED] (venditore) vendeva ai coniugi in regime di comunione legale, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], per i diritti di ½ ciascuno, l'immobile identificato catastalmente al foglio 3 del Comune di Solofra, p.lla 523 sub 6 graffata con la particella 1432 sub 2;
2. In pari data, 13 maggio 2011, veniva accesa ipoteca volontaria sull'immobile come sopra identificato, per il capitale di € 195.000,00 e a favore della B@NCA 24-7 S.P.A. di Bergamo.
3. In data 31 marzo 2023 è stato registrato verbale di pignoramento immobile a favore [REDACTED] contro [REDACTED] e gli eredi di [REDACTED].

Oltre tale formalità pregiudizievole, non ne sono state rinvenute altre tantomeno sono stati rinvenuti altri creditori.

4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto 1

L'immobile oggetto di stima ed individuato in unico lotto (Lotto 1), è costituito da appartamento disposto su due livelli e con antistante spiazzo pertinenziale di uso esclusivo e recintato.

Esso è ubicato all'interno di una struttura in c.a. disposta su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano di sottotetto (*Foto 1, 2, 3 e 4*). Il piano seminterrato appartiene ad altra ditta e non è oggetto della presente procedura (*Foto 5*).



Foto 1: Prospetto di ingresso



Foto 2: Accesso carrabile e pedonale



Foto 3 e 4: Spazio pertinenziale











Foto 5: Porzione di immobile oggetto di stima a costituire unità abitativa (lotto 1)



Al piano terra dell'unità abitativa sono ubicati: ingresso (**Foto 6**), salone con accesso diretto alla cucina (**Foto 7 e 8**), due bagni (**Foto 12 e 13**), due camere da letto (**Foto 10 e 11**); lo spazio è ben organizzato attraverso più disimpegni (**Foto 9**). A lato sud è inoltre presente un ampio balcone al quale si accede dal soggiorno, dalla cucina e da una delle camere da letto su cui è ubicata anche la caldaia per il riscaldamento (**Foto 22 e 24**). E' presente inoltre uno studio (**Foto 14**) con accesso diretto su spiazzo pertinenziale e ad uso esclusivo da cui, attraverso una scala in legno (**Foto 15**), si raggiunge il piano sottotetto dove sono ubicati: un ampio salone in cui è ubicato anche un abbaino (**Foto 16 e 17**), due camere da letto (**Foto 18 e 19**), un bagno con lucernario a tetto (**Foto 20**) ed un angolo cottura (**Foto 21**) sotto una porzione di terrazza coperta; sono presenti inoltre, alcuni ripostigli e una terrazza che si estende a balcone sul lato sud (**Foto 27,28,29 e 30**). Dalla terrazza, infine, si può godere di vista panoramica sul paese (**Foto 31**).

Le finiture interne sono discrete mentre la facciata si presenta in alcuni punti ammalorata (**Foto 26**) con intonaci degradati per così come l'intradosso degli aggetti dei balconi (**Foto 22 e 24**). Gli infissi esterni sono in legno (tranne quelli della veranda della terrazza di sottotetto che sono in ferro) e necessitano di manutenzione. L'unità abitativa è dotata di impianti compreso un impianto di automazione dei cancelli.



<p>Foto 6: Piano terra - Ingresso appartamento</p>	<p>Foto 7: Piano terra - Ingresso/Soggiorno</p>	<p>Foto 8: Piano terra - Soggiorno/Cucina</p>	<p>Foto 9: Piano terra - Disimpegno</p>
			
<p>Foto 10: Piano terra - Camera da letto 1</p>	<p>Foto 11: Piano terra - Camera da letto 2</p>	<p>Foto 12: Piano terra - Bagno 1</p>	<p>Foto 13: Piano terra - Bagno 2</p>
			



<p>Foto 14: Piano terra – Studio/disimpegno</p>	<p>Foto 15: Scala di accesso al piano di sottotetto</p>	<p>Foto 16: Piano sottotetto – Soggiorno</p>	<p>Foto 17: Piano sottotetto – Abbaino del Soggiorno</p>
			
<p>Foto 18: Piano sottotetto – Camera da letto 3</p>	<p>Foto 19: Piano sottotetto – Camera da letto 4</p>	<p>Foto 20: Piano sottotetto – Bagno 3</p>	<p>Foto 21: Piano sottotetto – Angolo cottura su terrazza coperta</p>
			



Foto 22: Intradosso balcone di sottotetto	Foto 23: Balcone piano di sottotetto	Foto 24: Balcone piano terra con ubicazione caldaia	Foto 25: Terrazzo lato ingresso
			
Foto 26: Prospetto lato Ovest		Foto 27: Terrazza piano di sottotetto	
			
Foto 29: Balcone piano di sottotetto		Foto 30: Piano sottotetto – Vista terrazza dal lato coperto e infisso in ferro	
			
Foto 31: Vista panorama dal piano di sottotetto			

Con il supporto dei rilievi effettuati in sede di accesso ai luoghi, è stata elaborata la rappresentazione planimetrica dell'unità abitativa. Dal confronto con la planimetria catastale e con i grafici di cui ai titoli autorizzativi, si evidenziano modeste non conformità sia urbanistiche che catastali nello specifico: sul posto sono state rinvenute alcune disformità su alcuni vuoti del piano terra mentre al piano di sottotetto è stata rinvenuta l'ubicazione diversa di alcuni fori porta e la presenza di una porzione di terrazza di 9,62 mq. coperta e chiusa nel quale ambiente è ubicato un angolo cottura (**Foto 21**). Per una chiara cognizione di quanto effettivamente rinvenuto sul posto, si rimanda alla planimetria elaborata dalla sottoscritta (**All. 3**) mentre per una chiara sintesi delle superfici e delle destinazione d'uso, si rimanda alla tabella nel seguito riportata.



PIANO TERRA

Piano	Destinazione	Superficie utile (mq)	Altezza utile (ml)	Tipo pavimento	Esposizione	Condizioni di manutenzione
<i>Piano terra</i>	Ingresso	6,48	2,75	Gres porcellanato	Nord	Discrete
	Salone	30,00	2,75	Gres porcellanato	Sud	Discrete
	Cucina	13,60	2,75	Gres porcellanato	Sud	Discrete
	Letto 1	22,00	2,75	Gres porcellanato	Sud	Discrete
	Letto 2	12,60	2,75	Gres porcellanato	Nord	Discrete
	Bagno 1	6,30	2,75	Gres porcellanato	Nord	Discrete
	Bagno 2	5,25	2,75	Gres porcellanato	Nord	Discrete
	Disimpegno	12,40	2,75	Gres porcellanato	-	Discrete
	Studio	19,30	2,75	Gres porcellanato	Nord	Discrete
	Balcone	17,60	2,75	Gres porcellanato	Sud	Discrete
	Area pertinenziale	212,00	2,75	Gres porcellanato	Nord	Discrete

PIANO SOTTOTETTO

Piano	Destinazione	Superficie utile (mq)	Altezza media (ml)	Tipo pavimento	Esposizione	Condizioni di manutenzione
<i>Piano sottotetto</i>	Salone	31,00	2,25	Gres porcellanato	Ovest	Discrete
	Letto 3	21,00	2,30	Gres porcellanato	Sud	Discrete
	Letto 4	14,66	2,30	Gres porcellanato	Sud	Discrete
	Bagno 3	9,80	2,00	Gres porcellanato	Est	Discrete
	Rip. 1	1,90	1,30	Gres porcellanato	Sud	Discrete
	Rip. 2	8,22	1,30	Gres porcellanato	Sud	Discrete
	Rip. 3	7,50	1,25	Gres porcellanato	Nord	Discrete
	Rip. 4	6,24	1,25	Gres porcellanato	Nord	Discrete
	Terrazza coperta	9,62	1,93	Gres porcellanato	Sud	Discrete
	Terrazza/Balcone	30,00		Gres porcellanato		Discrete

L'immobile di cui alla stima è occupato da uno degli esecutati con la sua famiglia: ██████████

██████████, erede di ██████████.



4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona territoriale omogenea "B" del vigente PUC di Solofra approvato, nello specifico in "ambiti collinari insediati – ZTO B3: urbane collinari -98". Si tratta di parti di città realizzate prevalentemente fino al 1998 che si disperdono nel territorio in unità singole o parchi residenziali; aree con edificazione non compatta, edilizia isolata che si disperde nel lotto; parti di città realizzate in attuazione delle zone C3 e C4 dell'ex PRG con carenza oggettiva di aree e spazi destinati alle relazioni sociali.

L'area non è soggetta a vincoli.

In tale zona urbanistica non è consentito incremento volumetrico se non una tantum nel rispetto dell'art. 26 delle norme tecniche di attuazione il quale prevede un incremento unatantum per gli edifici esistenti per adeguamento funzionale. Tale incremento volumetrico potrà avvenire nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente. Si riporta in **All. 9** lo stralcio di detto art. 26, per una lettura completa oltre allo stralcio degli elementi significativi del PUC relativi a detta zona.

L'immobile oggetto di stima è stato edificato, in virtù della sua Concessione originaria: n. 1414 del 6 febbraio 1980 del Registro delle Costruzioni (**All. 8**) con cui veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato colonico costituito da 3 appartamenti in c.a. alla via Sant'Andrea (allora ricadente in zona agricola del Piano Regolatore) i cui lavori avevano avuto inizio in febbraio 1980.

Alla Concessione originaria è seguita una Concessione-Autorizzazione in Sanatoria a seguito di domanda di Condonò Edilizio presentata in data 29/03/1986 per aver trasformato il sottotetto in abitazione. Trattasi della Concessione n. 496 prot. 5455 del 29/03/2011 (**All. 8**).

In data 5 aprile 2011 veniva richiesta con prot. 6010 una DIA in sanatoria per opere interne, pratica n. 102/2011 (**All. 8**);

In data 14 aprile 2011 prot. 6674, veniva presentata una integrazione con le planimetrie da sanare ed in aprile 2011 veniva emesso dal rilevatore delle opere da sanare Certificato di Collaudo ai sensi dell'Art. 23 del DPR 380/2001 (**All. 8**);

in data 26/04/2011 con prot. 7280, venivano richieste dal dirigente dell'Area Tecnica integrazioni; le stesse venivano presentate in data 27/05/2011 prot. 9360 (**All. 8**).

In data 14/06/2011 venivano chieste nuovamente integrazioni (**All. 8**) nello specifico *"planimetria in sovrapposizione e con diversa coloritura delle nuove tramezzature e di*



quelle modificate” a cui non è stato ritrovato riscontro presso l’UTC pertanto senza tale ultima integrazione rimane sospesa l’efficacia del titolo abilitativo in sanatoria per opere interne.

Si rappresenta infine, che non è stato rinvenuto alcun riscontro presso l’UTC di richiesta di autorizzazione delle strutture ai sensi della Legge 1086/71, tantomeno presso il Genio Civile pertanto non è stato rinvenuto il collaudo delle strutture.

Da un confronto, dunque, dei titoli autorizzativi rinvenuti presso l’UTC e di quanto rilevato sul posto, permangono delle non conformità di tipo urbanistico: non conformità sia per la mancata integrazione degli atti richiesti in fase interlocutoria e dunque il decadimento del titolo “DIA in sanatoria”, sia per la riscontrata realizzazione della copertura di una porzione di terrazza di 9,62 mq. a costituire una ulteriore volumetria di mc. 21,45 atteso che si ha una altezza media di ml. 2,23, con la destinazione di angolo cottura.

Tali non conformità di tipo urbanistico sono sanabili ai sensi e per gli effetti degli artt. 36 et 37 del DPR 380/01. Non vi sono motivi ostativi al rilascio di tale titolo in sanatoria nel rispetto dell’Art. 26 delle Norme di Attuazione del PUC vigente dove, per la zona urbanistica in questione, si parla di “*adeguamento funzionale unatantum degli edifici esistenti*”; tantomeno non sussistono motivi ostativi per la sanatoria di opere interne.

Dopo la sanatoria di tipo urbanistico, con una semplice variazione catastale presso l’Agenzia del Territorio, potrà essere aggiornata la planimetria catastale all’effettivo stato di fatto.

5. Valorizzazione dei beni

Per la stima dell’immobile come sopra individuato e descritto, sarà utilizzato il metodo della stima per comparazione diretta ossia basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno quali: l’esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Nel caso specifico è applicabile la stima per comparazione diretta in quanto si dispone di dati di confronto; tali dati vengono forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare. L’Osservatorio del Mercato Immobiliare cura, tra le altre cose, la rilevazione e l’elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari; l’analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi



e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per il metodo comparativo. Dati che tra l'altro la sottoscritta ha confrontato con agenzie immobiliari ed imprenditori edili locali e sono risultati congrui.

Sarà adottata una stima unitaria ovvero a metro quadro pertanto, prima di procedere alla definizione del valore di mercato dell'immobile, bisogna procedere al calcolo della consistenza e alla definizione della superficie commerciale. Per quanto concerne la consistenza degli stabili, le superfici sono state ricavate mediante rilievo grafico.

Esse sono state calcolate nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Ai fini del calcolo della consistenza vengono distinte:

- Superfici vani principali ed accessori diretti;
- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi e terrazzi) ed accessorie (ripostigli, lavatoi, scale...);

Per le misurazione vengono seguite le regole specificate nel D.P.R. 138/98 e di seguito sintetizzate:

- Vani principali ed accessori diretti:

Viene misurata la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (perimetrali), queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con locali ad altra destinazione. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta, a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- o la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- o la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:



la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale viene misurata al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (ripostigli, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione.

Per il calcolo della **superficie commerciale** si procede come nel seguito:

deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi...) e accessorie (ripostigli, lavatoi, scale ecc.) computati come nel seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Si procede, dunque, alla stima delle unità immobiliari nel rispetto di quanto sopra esplicitato.

La superficie commerciale **per l'APPARTAMENTO (Lotto 1)** è la seguente:

- **Piano terra adibito ad abitazione:**
 - vani principali ed accessori diretti pari a mq. 143,00;
 - balcone pari a mq. 17,00;
 - spiazzale pari a mq. 212,00;

- **Piano primo adibito ad abitazione:**
 - vani principali ed accessori diretti pari a mq. 96,00;
 - balcone e terrazza pari a mq. 31,00;
 - Ripostigli pari a mq. 31,60;
 - Scala pari a mq. 5,10;



Pertanto complessivamente si hanno:

- Vani principali ed accessori diretti pari a mq. 239;
- Superficie di ornamento (balconi, terrazza e spiazzale) pari a mq. 260 ed omogeneizzata al 30% per i primi 25 mq. è pari a mq. 7,5 mentre per i rimanenti 235 mq. va omogeneizzata al 10% e dunque pari a 23,50 mq. per un totale di mq. 31,00;
- Superfici accessorie (ripostigli, scala) pari a mq. 36,70 ed omogeneizzata al 30% per i primi 25 mq. è pari a mq. 7,5 mentre per i rimanenti 11,70 mq. va omogeneizzata al 10% e dunque pari a 1,17 mq. per un totale di mq. 8,67;

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'appartamento (lotto 1), ammonta a mq. $(239,00 + 31,00 + 8,67) = \text{mq. } 278,67$ approssimato a mq. 279,00.

La stima degli immobili viene fatta con valore di mercato desunto dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari allo stato conservativo normale e riferito alla zona periferica (Via Sant'Andrea Apostolo), del Comune di Solofra (si veda la scheda di riferimento in *All. 10*);

In particolare sarà preso il valore riferito della tipologia "Abitazioni di tipo civile" con stato conservativo normale; si assume il valore di **mercato minimo** sia perché trattasi di appartamento in struttura condominiale (anche se formalmente non è istituito il condominio e non vi sono spese condominiali) con necessità di manutenzione almeno per le finiture esterne (balconi, facciata, copertura), sia perché le strutture risalgono comunque ad oltre quaranta anni fa (1980) ed infine perché sono state rinvenute delle non conformità urbanistiche.

Per quanto sopra, il valore €/mq preso a riferimento è di **650,00**.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria Catastale	Classe	Consistenza	Rendita €	Id Lotto	Valore Unitario €/mq	Valore
Fabbricati	Proprietà degli eseguiti per 1000/1000	Solofra (AV) – Via Sant'Andrea Apolstolo n. 13 (ex n. 9)	Sez. A – Foglio 3	523 1432	6 2	A/2	4	279,00	979,98	1	650,00	181.350,00
												Le due particelle sono graffate tra di loro
TOTALE LOTTO											181.350,00	

Il più probabile valore di mercato dell'intera unità immobiliare e relative aree pertinenziali (Lotto 1) risulta pari, nello stato in cui si trova, ad **€ 181.350,00**.



Si rappresenta, infine, che i termini di confronto utilizzati nella stima diretta dell'appartamento forniti dall'Osservatorio Immobiliare risultano congruenti con l'effettivo mercato della zona avendo confrontato detti dati con il valore di mercato al mq. forniti da agenzie immobiliari e riferiti ad immobili simili ubicati nelle vicinanze dell'unità abitativa oggetto di stima.

In particolare dall'Agenzia on line "Caasa" sono stati rinvenuti due appartamenti con caratteristiche analoghe e nella stessa zona (Sant'Andrea Apostolo) con valori al mq. rispettivamente di € 682,00 ed € 665,00; dall'Agenzia online, "Immobiliare.it" è stato rinvenuto un appartamento con caratteristiche analoghe, sempre nella zona Sant'Andrea Apostolo, del valore al mq. di € 682,80 (si rimanda alle schede presenti in **All. 10** per la lettura completa degli immobili di riferimento).

Tali valori sono prossimi a quello utilizzato dalla sottoscritta per la stima dell'appartamento e fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare; il valore utilizzato appare di poco inferiore ma coerentemente giustificato dalla presenza di non conformità urbanistiche e catastali sull'immobile oggetto di stima e dal mancato rinvenimento del collaudo delle strutture.

Per una chiara sintesi di lettura si schematizza il tutto nella successiva tabella:



APPARTAMENTO LOTTO 1

Comune di Solofra (AV)
Via Sant'Andrea Apostolo 13 (ex 9)

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria Catastale	Classe	Consistenza	Rendita €	Id Lotto	Valore Unitario €/mq	Valore
Solofra (AV) – Via Sant'Andrea Apostolo n. 13 (ex n. 9)	Sez. A – Foglio 3	523 1432	6 2	A/2	4	279,00	979,98	1	650,00	181.350,00
	Le due particelle sono graffiate tra di loro									
TOTALE LOTTO										181.350,00

Descrizione e consistenza

Appartamento disposto su due livelli e con antistante spiazzo pertinenziale di uso esclusivo e recintato. Esso è parte di una struttura in c.a. disposta su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano di sottotetto. Il piano seminterrato appartiene ad altra ditta e non è oggetto della presente procedura. Al piano terra dell'unità abitativa sono ubicati: ingresso, salone con accesso diretto alla cucina, due bagni, due camere da letto; lo spazio è ben organizzato attraverso più disimpegni. A lato sud è presente un ampio balcone al quale si accede dal soggiorno, dalla cucina e da una delle camere da letto; su di esso è ubicata anche la caldaia per il riscaldamento. E' presente inoltre uno studio con accesso diretto su spiazzo pertinenziale e ad uso esclusivo da cui, attraverso una scala in legno, si raggiunge il piano sottotetto dove sono ubicati: un ampio salone in cui è ubicato anche un abbaino, due camere da letto, un bagno con lucernario a tetto ed un angolo cottura sotto una porzione di terrazza coperta; sono presenti inoltre, alcuni ripostigli e una terrazza che si estende a balcone sul lato sud. Dalla terrazza si può godere di vista panoramica sul paese. Le finiture interne sono discrete mentre la facciata si presenta in alcuni punti ammalorata con intonaci degradati, così come l'intradosso degli aggetti dei balconi. Gli infissi esterni sono in legno (tranne quelli della veranda della terrazza di sottotetto che sono in ferro) e necessitano di manutenzione. L'unità abitativa è dotata di impianti compreso un impianto di automazione dei cancelli.

Superficie utile abitazione

PIANO TERRA			PIANO SOTTOIETTO		
Destinazione	Superficie utile (mq)	Altezza utile (ml)	Destinazione	Superficie utile (mq)	Altezza media (ml)
Ingresso	6,48	2,75	Salone	31,00	2,25
Salone	30,00	2,75	Letto 3	21,00	2,30
Cucina	13,60	2,75	Letto 4	14,66	2,30
Letto 1	22,00	2,75	Bagno 3	9,80	2,00
Letto 2	12,60	2,75	Rip. 1	1,90	1,30
Bagno 1	6,30	2,75	Rip. 2	8,22	1,30
Bagno 2	5,25	2,75	Rip. 3	7,50	1,25
Disimpegno	12,40	2,75	Rip. 4	6,24	1,25
Studio	19,30	2,75	Terrazza coperta	9,62	1,93
Balcone	17,60	2,75	Terrazza/Balcone	30,00	
Area pertinenziale	212,00	2,75			

Superficie utile appartamento (al netto degli accessori: ripostigli, balcone, terrazza) 204,00 Mq. circa

Superficie commerciale Lotto 1 - Totale 279,00 Mq.

Valore dell'appartamento nello stato in cui si trova Mq. 279,00 x 650,00 mq **€ 181.350,00**



Tanto si doveva al fine dell'espletamento dell'incarico conferito; si ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordata restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Castelfranci, gennaio 2024

L'Esperto

Dott. ing. Silvana Gambale

