

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

Sezione Seconda – Esecuzioni immobiliari

G.I. DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 69/2025

CREDITORE PROCEDENTE:



CONTRO

DEBITORE:



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

RELAZIONE ESTIMATIVA

Mugnano del Cardinale, dicembre 2025

C.T.U.

Arch. Sara Sanseverino



Sara Sanseverino
Architetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

Sezione Seconda – Esecuzioni immobiliari

G.I. DOTT. SSA PATRIZIA GRASSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E. 69/2025

CREDITORE PROCEDENTE:



CONTRO

DEBITORE:



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

L'Ill.mo G.I. Dott.ssa Patrizia Grasso nella procedura di
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE indicata in epigrafe,

2



nominava la scrivente quale C.T.U. e fissava l'accettazione del'incarico entro 10 giorni dalla nomina.

Il 27/08/2025 la sottoscritta prestava il giuramento di rito ed accettava l'incarico (Allegato n° 1 – NOMINA e VERBALE DI GIURAMENTO).

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 procedente 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 la 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 la documentazione agli atti processuali, l'iter procedurale ha avuto inizio con la comunicazione, ai debitori, circa l'esecuzione della procedura di espropriazione immobiliare relativa ai beni di sua proprietà siti in Avella (AV) alla Via [REDACTED].

La comunicazione è avvenuta con raccomandata a/r e tramite posta elettronica certificata, in cui comunicavo alle parti, l'inizio delle operazioni peritali, da svolgersi, presso gli immobili di cui all'oggetto, il giorno mercoledì 24 settembre, alle ore 15:00, postecipata per sopraggiunti impegni a venerdì 3 ottobre 2025, alle ore 15:00 (Allegato n° 2 e 3).

Alla data e all'ora disposta mi sono recata sui luoghi di causa, è presente la moglie del debitore [REDACTED], l'Avv. [REDACTED] in qualità di avvocato del debitore e l'Avv. Matarazzo quale custode giudiziario dei beni pignorati (Allegato n° 2 e 3).

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





Vista dell'immobile sito in Avella alla [REDACTED].

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n° 69/2025, è ubicato all'interno di un fabbricato composto da più appartamenti.

Si precisa che l'immobile oggetto della procedura esecutiva in corso, si riferisce solo ad una porzione del fabbricato, ossia ad una unità immobiliare.

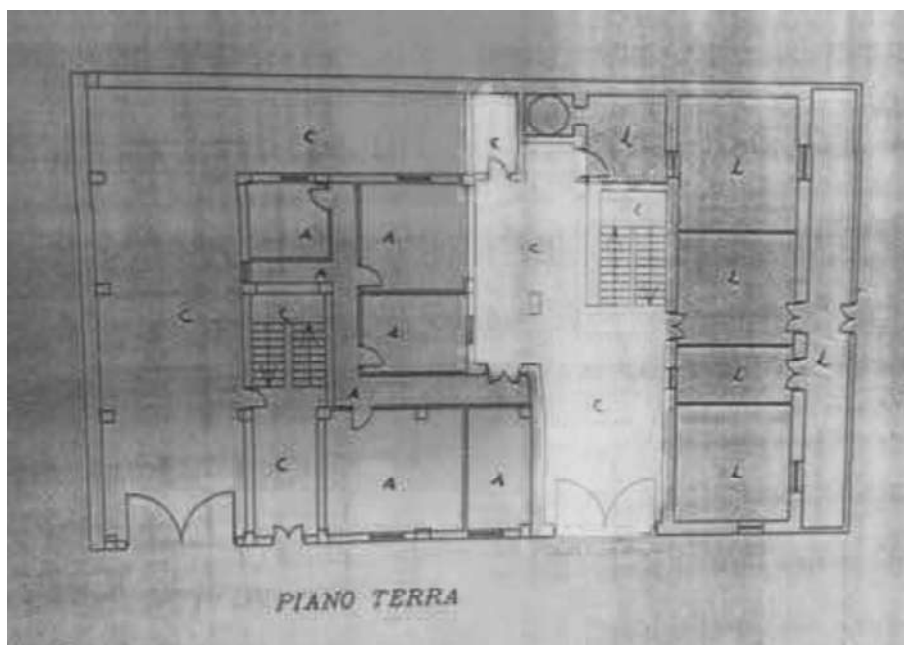
L'unità immobiliare interessata dalla procedura in atto è ubicata al piano terra di questo fabbricato. L'accesso ad esso avviene tramite un portone condominiale prospiciente la strada comunale che immette in una corte condominiale, in parte coperta ed in parte scoperta, la quale permette l'accesso alle diverse unità abitative.

E' composta, tale unità abitativa da un ingresso-corridoio-disimpegno, da una cucina pranzo, da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio.



Nella corte condominiale è ubicato un ulteriore vano, ossia un wc anche'esso condominiale, oggi adibito a legnaia (la Sig.ra ██████ riferisce che non è usata dal debitore), come si evince dalla planimetria allegata alla Scrittura Privata eredi ██████ fornitami dalla Sig.ra ██████.

Inoltre l'unità abitativa oggetto dell'esecuzione, dispone di un ulteriore spazio retrostante di servizio privo di copertura, dove risulta ubicata la caldaia, che da una planimetria fornitami dalla Sagra. Ungaro risulta identificata con la lettera C, ossia condominiale, anche se la stessa non è evidenziata nella planimetria della scrittura privata.



PLANIMETRIA FORNITAMI DALLA MOGLIE DEL DEBITORE



INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

I beni oggetti di stima consistono in una unità immobiliare inserita in un fabbricato, sito nel comune di Avella alla Via [REDACTED].

Il fabbricato insiste su una zona centrale della città di Avella, una posizione strategica, a pochi km dall'autostrada NA-BA, sia per l'uscita Baiano, sia per l'uscita Tufino e a pochi metri dal centro storico del Comune di Avella.



Città di Avella





IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dal rilievo effettuato all'Agencia del Territorio, ufficio Provinciale di Avellino, l'immobile oggetto di valutazione è censito come segue:

COMUNE DI AVELLA – CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	INDIRIZZO
16	248	3	A/2	1	4,5 vani	244,03 €	Via [REDACTED] [REDACTED] – piano T

Planimetria catastale (Allegato n° 4).



DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della presente perizia estimativa è la stima del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare inserita in un fabbricato, ubicata nel comune di Avella alla Via [REDACTED].

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è costituito da una unità immobiliare, inserita in un fabbricato alla via [REDACTED] del Comune di Avella.

Il fabbricato risulta edificato con Licenza di Costruzione n° 197 del 12 settembre 1962. (Allegato n° 5)

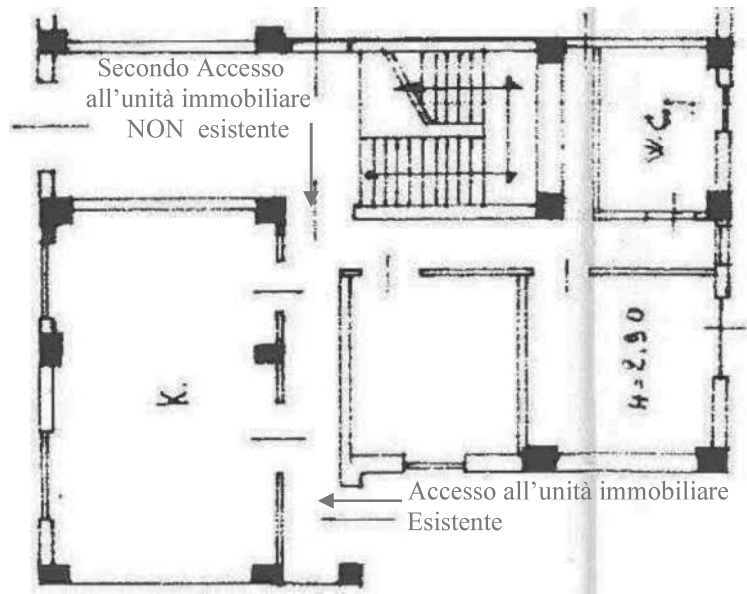
Nel luglio del 1971 ottiene la Licenza per Ampliamento e Sopraelevazione 1° piano. (Allegato n° 6)

Tale fabbricato dispone del Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Avella n° 197 del 03 febbraio 1964, quindi antecedente ai lavori di ampliamento e sopraelevazione. (Allegato n° 7)

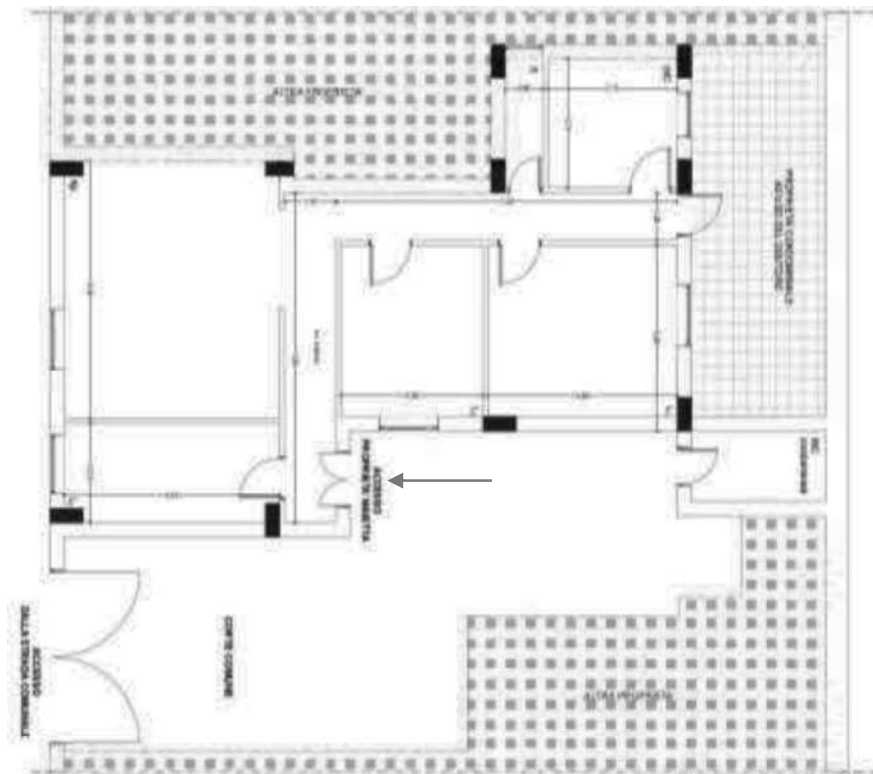
Inoltre va evidenziato che il piano terra ampliato con il progetto di ampliamento e sopraelevazione non viene riportato nei grafici, per cui non è stato possibile verificarne la conformità. (Allegato n° 8.0 e 8.1)

Dal rilievo effettuato all'Agazia del Territorio, ufficio Provinciale di Avellino, l'immobile è caratterizzato da un doppio accesso, ed ha una distribuzione degli spazi interni non conformi allo stato dei luoghi.





PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA "stato di fatto"



L'unità abitativa allo stato di fatto risulta accessibile dalla sola corte condominiale, la quale corte ha l'accesso diretto dalla strada attraverso un portone di ferro.

Ha una superficie netta pari a 87,60 mq.

L'unità abitativa consta di una cucina - pranzo, da tre letti, un bagno, un ripostiglio e un ingresso – corridoio – disimpegno.

Dai rilievi effettuati in sito quindi l'unità immobiliare non è rispondente alla planimetria catastale, in quanto manca del secondo accesso e nella cucina è stata ricavata una terza camera da letto, accessibile dal vano ingresso – corridoio – disimpegno. Inoltre dispone di un ulteriore apertura che da su di uno spazio retrostante di servizio privo di copertura, dove risulta ubicata la caldaia.

La corte comune risulta per la sua maggiore estensione coperta, mentre solo per una piccola area identificata tra l'accesso alla proprietà del debitore e l'accesso al wc condominiale risulta scoperta, ed è proprio il lato in cui la camera da letto ha la finestra.

Altre aperture dell'unità immobiliare danno sulla strada comunale e sulla proprietà condominiale ad uso del debitore.

Per tutto un lato di maggiore estensione l'unità immobiliare resta cieca, ossia priva di aperture, se non per una piccola apertura collocata nel ripostiglio.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione non sono dunque ottimali, sono infatti presenti tracce di umidità diffuse, allocate soprattutto nella cucina pranzo e nella camera da letto che affaccia sulla proprietà condominiale ad uso del debitore.

Intonaci, pavimenti ed infissi in alluminio con tapparelle sono in mediocri condizioni, ma necessitano di una manutenzione.

Gli impianti sia idrico, sia elettrico e sia di riscaldamento, elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a metano, sono presenti nell'immobile oggetto della procedura, e funzionanti.

Per tutto il resto versa quindi in mediocre condizioni manutentive e, come si evince dalle foto è rifinito.



COMPUTO SUPERFICI

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

- ✓ **PIANO TERRA:**
 - ◆ CUCINA-PRANZO: superficie netta mq 24,80
 - ◆ LETTO 1: superficie netta mq 14,60
 - ◆ LETTO 2: superficie netta mq 10,95
 - ◆ LETTO 3: superficie netta mq 9,60
 - ◆ BAGNO : superficie netta mq 7,45
 - ◆ INGRESSO – CORRIDOIO - DISIMPEGNO: superficie netta mq 14,85
- ✓ Superficie utile interna: 87,60 mq
- ✓ Superficie lorda: 102,00 mq
- ✓ Superficie proprietà condominiale ad uso del debitore:
 - terrazzo: 22,30 mq
 - wc: 4,25 mq

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'unità abitativa di cui all'oggetto, identificata catastalmente al foglio 16 particella 248, sub 3, sita nel Comune di Avella alla Via [REDACTED], risulta essere occupata dal debitore [REDACTED].

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

In parte (1/16) per Successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 17/01/1980 den. n. 17 vol. 461 dell'ufficio



del Registro di Avellino, devoluta per legge, trascritta il 28/04/1984 ai nn. 5621/4988 (non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità); in parte (4/42 nuda proprietà) giusto atto di donazione del 09/05/2000 rep. n. 30896 in notar Trani Caterina, trascritto 08/06/2000 ai nn. 8420/7107 da potere di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] – la quale si riservava l'usufrutto (l'usufruttuaria Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è deceduta il 29/10/2009 con conseguente ricongiungimento di usufrutto); in parte (per la restante quota) per atto di divisione del 09/05/2000 rep. n. 30896 in notar Trani Caterina, trascritto 08/06/2000 ai nn. 8421/7108 da comproprietà con [REDACTED] (Avella (AV) 02/10/1950 codice fiscale [REDACTED]), [REDACTED] (Avella (AV) 25/01/1952 codice fiscale [REDACTED]), [REDACTED], (Avella (AV) 01/06/1954 codice fiscale [REDACTED]), [REDACTED] (Avella (AV) 24/03/1958 codice fiscale [REDACTED]), [REDACTED] (Avella (AV) 21/07/1960 codice fiscale [REDACTED]) e [REDACTED] (Avella (AV) 10/01/1956 codice fiscale [REDACTED]).

INDICAZIONE ESISTENZA ONERI CONDOMINIALI

Non esiste il condominio, così come è stato riferito dalla Sig.ra [REDACTED], in qualità di consorte del proprietario. Le spese relative alla corte condominiale, viene diviso procapite tacitamente tra i condomini tutti. L'importo mensile si aggira intorno alle 15,00/20,00 euro per ogni condomino.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dalla documentazione consultata e acquisita presso l'Ufficio Tecnico di Avella, l'immobile oggetto della procedura esecutiva, è costituito da una unità immobiliare, inserita in un fabbricato alla via [REDACTED]



██████████ del Comune di Avella.

Il fabbricato risulta edificato con Licenza di Costruzione n° 197 del 12 settembre 1962.

Nel luglio del 1971 ottiene la Licenza per Ampliamento e Sopraelevazione 1° piano.

Tale fabbricato dispone del Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Avella n° 197 del 03 febbraio 1964, quindi antecedente ai lavori di ampliamento e sopraelevazione.

Inoltre va evidenziato che il piano terra ampliato con il progetto di ampliamento e sopraelevazione non viene riportato nei grafici, per cui non è stato possibile verificarne la conformità.

Dal rilievo effettuato all' Agenzia del Territorio, ufficio Provinciale di Avellino, l'immobile è caratterizzato da un doppio accesso, ed ha una distribuzione degli spazi interni non conformi allo stato dei luoghi.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Negli atti di causa vi è la certificazione notarile, ai sensi della legge n° 302/1998 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma art. 567 c.p.c., Notaio Dott. Calderini Vincenzo – Maddaloni (CE) 21/07/2025:

- a) IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Capaldo Romana del 24/07/2008 rep. n. 15201/4607 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare in Avellino in data 28 Luglio 2008 al numero generale 17761 e al numero particolare 3081 a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede Novara – C.F. 01848410039, domicilio ipotecario eletto in Novara, via Negroni n° 12, per capitale di € 59.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 118.000,00, durata 20 anni, a carico di su, ██████████ nato ad Avella (AV) il 21/07/1960 C.F. ██████████ per i diritti pari a 334/100 di piena proprietà bene personale, ██████████



██████████ nato ad Avella (AV) il 21/07/1960 C.F. ██████████ per i diritti pari a 666/1000 di nuda proprietà bene personale e ██████████ nata ad Avella (AV) il 18/10/1923 C.F. ██████████ per i diritti pari a 666/1000 di usufrutto su NCDEU Foglio 16 Particella 248 sub 3, debitore non datore di ipoteca ██████████ nata a Avella (AV) in data 20 maggio 1963 C.F. ██████████.

- b) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Tribunale di Avellino del 02/12/2016 repertorio n. 4103 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 27/12/2016 ai nn 20858/17077 a favore di BPV Mortgages srl con sede Verona C.F. 03157240239 a carico di ██████████ nato a Avella (AV) il 21/07/1960 C.F. ██████████ per diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 16 Particella 248 Sub 3.



RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 – unità immobiliare oggetto di stima

– accesso corte condominiale –



Foto 2 Vista intero fabbricato



Foto 3 Corte condominiale



Foto 4 Wc condominiale – oggi adibito a legnaia -



Foto 5 Accesso principale dalla corte condominiale



alla proprietà [REDACTED]



Foto 6 Accesso dalla proprietà [REDACTED] alla proprietà
condominiale ad uso del debitore



Foto 7 e Foto 8 Proprietà condominiale ad uso del debitore





Foto 9 Ingresso – corridoio - disimpegno



Foto 10 Camera da letto 3

Foto 11 Ingresso – corridoio - disimpegno



Foto 12 Cucina - pranzo





Foto 13 Cucina - pranzo



Foto 14 Ingresso – corridoio – disimpegno
Accesso proprietà condominiale ad uso del
debitore

Foto 15 Camera da letto 2



Foto 16 Camera da letto 1





Foto 17 - 18 - 19 Wc



Foto 20 Ripostiglio



CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

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

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sui beni stessi elaborati dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Mediante valutazione analitica eseguite 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.

Risultati delle ricognizioni delle 2 agenzie immobiliari prese in considerazione.

1. Nome Agenzia: CAPITAL HOUSE

Indirizzo: Via Roma, 7 Mugnano del Cardinale

Valutazione: 900 € / 1100 € al mq per l'ABITAZIONE – piano T

2. Nome Agenzia: IMMOBILIARE FAMILA

Indirizzo: Via Malta, 109 Baiano

Valutazione: 900 € /1000 € al mq per l'ABITAZIONE –



piano T

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

✓ ABITAZIONE piano Terra: superficie netta mq 87,60

Per cui avremo :

1 CAPITAL HOUSE :

✓ ABITAZIONE piano T: 87,60 mq x $(900+1100/2)$ € =
87.600,00 €

2 IMMOBILIARE FAMILA :

✓ ABITAZIONE piano T: 87,60 mq x $(900+1000/2)$ € =
83.220,00 €

	ABITAZIONE piano TERRA	TOTALE
1	87.600,00 €	87.600,00 €
2	83.220,00 €	83.220,00 €
	MEDIA	85.410,00 €



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° 9), accessibili tramite il sito 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:

- **ABITAZIONE – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO:** il valore in euro/mq per un abitazione civile con destinazione residenziale nella città di Avella, in stato conservativo normale, in zona centrale oscilla tra un valore minimo di 730 €/mq, ed un valore massimo di 900 €/mq;



- ✓ ABITAZIONE piano TERRA: 102,00 mq (Sup. Lorda) x
(730+900/2) € = 83.130,00 €

	ABITAZIONE piano TERRA	TOTALE
OMI	83.130,00 €	83.130,00 €

STIMA DEI BENI – 3° METODO : attraverso i canoni di locazione.

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° 9), l’esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

- ABITAZIONE – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO: il valore in euro/mq per locali con destinazione residenziale nella città di Avella, in stato conservativo normale, in zona centrale oscilla tra un valore minimo di 2,90 €/mq x mese, ed un valore massimo di 3,70 €/mq x mese;

- ✓ ABITAZIONE piano T: 102,00 mq (Sup. Lorda) x
(2,90+3,70/2) € = 336,60 € al mese

	ABITAZIONE piano T	TOTALE
OMI	336,60 €	336,60 €
TOTALE al mese		336,60 €



Si ha per capitalizzazione del reddito anuo netto, il seguente:

- Fitto mensile $R_{m \text{ lordo}} = 336,60 \text{ €/ mese}$
- Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4,5\%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = R_{\text{netto annuo}}/r = (336,60 \text{ €/ mese} \times 12)/0.045 = \mathbf{89.760,00 \text{ €}}$$



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE 232/2016

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:

85.410,00 €

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


83.130,00 €

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

89.760,00 €


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

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO} = (85.410,00 \text{ €} + 83.130,00 \text{ €} + 89.760,00 \text{ €}) / 3 = 86.100,00 \text{ €}$$

A tale valore non applichiamo nessuna decurtazione in quanto nonostante ci sia la necessità di opere di manutenzione sull'immobile oggetto dell'esecuzione, nella valutazione non ho dato alcun valore a quelli che sono le aree condominiali dichiarate, wc, terrazzo retrostante e corte, e nemmeno alle aree individuate nella planimetria fornitami dalla Sig.ra 



Sara Sanseverino
Architetto

, dichiarate non in uso dallo stesso, ma evidenziate nella planimetria dalla lettera C, identicamente a quelle condominiali dichiarate dalla moglie del debitore.

Tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in:

86.100,00 €

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

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, dicembre 2025

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

