



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 4/2025 RGE

... / ...

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.ma Dott.ssa Patrizia Grasso
Giudice Istruttore delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di AVELLINO

Premessa

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **4/2025** del R.G.E. ... / ..., in data 10.04.2025 la S.V. Ill.ma disponeva la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del sottoscritto dott. arch. Pellegrino Carullo [Studio in Avellino alla Via Serafino Soldi n. 7 - Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 624 - Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n. 953].

Nel prestare il giuramento di rito, lo scrivente riceveva l'incarico che sinteticamente possiamo riassumere nei seguenti quesiti:

- *Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., provveda l'esperto, 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, all'accesso agli immobili ed al reperimento di qualunque documento ad essi concernenti;*
- *Provveda l'esperto all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali ed indichi se gli immobili sono liberi o occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi ed a quale titolo;*
- *Descriva analiticamente 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 ed alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;*
- *Verifichi la 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;*
- *Riporti 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;*
- *Predisponga altresì una o più schede sintetiche in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore ed i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Descrizione del criterio di stima

Il valore di mercato di un immobile è il **prezzo più probabile** al quale un immobile verrebbe venduto in una libera contrattazione di mercato alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore consapevoli e disponibili, presumendo che l'immobile sia stato adeguatamente pubblicizzato e che sia trascorso un periodo di tempo ragionevole per la sua commercializzazione. In sostanza, è una **stima del valore di un immobile** basata sulle attuali condizioni di mercato.

Per gli immobili da stimare è stato utilizzato il **Metodo comparativo di mercato** (Market Comparison Approach - MCA) che si basa sull'analisi dei prezzi di vendita recenti di immobili simili nella stessa zona o in zone comparabili, secondo questa procedura:

- **Individuare** gli immobili venduti di recente con caratteristiche simili (dimensione, condizioni, posizione, ecc.);
- **Confrontare** le caratteristiche dell'immobile in valutazione con quelle degli immobili comparabili;
- **Apportare** aggiustamenti di prezzo per tenere conto delle differenze tra gli immobili;
- **Ricavare** un intervallo di valori probabili per poi determinare un valore di mercato stimato.

I prezzi di mercato di immobili analoghi sono, di solito, riferiti ad un parametro unitario identificato nel **costo al metro quadrato** ossia **euro/mq**.

Per individuare la consistenza degli immobili si tiene conto della loro **superficie commerciale**, intendendo con tale definizione la superficie lorda e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quelle dei tramezzi, cavedi, e dei muri perimetrali.

La norma UNI EN 10750:2005 che indicava i criteri di calcolo delle superfici commerciali, ancora utilizzata per i criteri di ponderazione in essa contenuti è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Per tale motivo si fa riferimento al DPR 138/1998 - *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*, in cui è contenuto il descritto criterio che è lo stesso adottato dall'Agenzia delle Entrate e sul quale si basa il borsino dell'**OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare e che quindi bisogna applicare quando si usa proprio tale borsino per le quotazioni di riferimento.

Inoltre, poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre

omogeneizzare, con opportuni **coefficienti di ragguaglio**, le superfici accessorie a quella principale.

Le Quotazioni Immobiliari OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - sono valori di riferimento per le diverse tipologie di immobili e per le diverse zone omogenee del territorio nazionale e vengono determinate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale attraverso l'analisi dei dati relativi alle compravendite e alle locazioni effettivamente concluse.

L'Agenzia delle Entrate raccoglie i **dati relativi agli atti di compravendita e di locazione** registrati nel semestre di riferimento. Questi dati includono informazioni sui prezzi, le superfici, le tipologie degli immobili e la loro ubicazione precisa all'interno delle zone omogenee (centro abitato, periferia, zone rurali, etc.).

I dati raccolti vengono elaborati statisticamente per **determinare i valori medi** e gli intervalli di quotazione per ciascuna tipologia immobiliare (ad esempio, abitazioni di tipo civile, negozi, uffici, capannoni) all'interno di ogni zona omogenea. Questa elaborazione tiene conto di diversi fattori, tra cui:

- **Tipologia** prevalente dell'immobile;
- **Stato di conservazione** prevalente (ottimo, normale, scadente);
- **Superficie commerciale** ossia la dimensione media degli immobili transati.

Per ogni combinazione di zona OMI, tipologia edilizia e stato conservativo, vengono definiti un **valore minimo** e un **valore massimo** per metro quadro (per la vendita) o per mese (per la locazione), ovvero intervalli che riflettono la variabilità dei prezzi all'interno della zona omogenea. Si ribadisce, ancora una volta, che i valori OMI si riferiscono all'*ordinarietà* degli immobili, ossia si riferiscono alla condizione *normale* o *tipica* di un immobile rispetto ad altri immobili simili nella stessa zona e con caratteristiche paragonabili. In pratica, i valori degli immobili indicati dall'OMI, si basano sulla loro **ordinarietà**, considerando le caratteristiche standard e le condizioni di mercato prevalenti.

Le quotazioni elaborate a livello provinciale sono successivamente **validate** da una Commissione Tecnica di Validazione (CTV) composta da esperti dell'Agenzia delle Entrate, per poi essere pubblicati semestralmente sul sito web dell'AdE.

Come sappiamo, i valori OMI rappresentano delle **medie puramente indicative** e non tengono conto delle specificità di ogni singolo immobile (ad esempio, piano, esposizione, finiture particolari).

Quindi, le indagini di mercato svolte attraverso l'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** ed **agenzie immobiliari locali**, nonché **atti di compravendita immobiliare**, riconsegnano i valori medi di mercato riferiti ad immobili

in condizioni ordinarie con caratteristiche ed ubicazioni analoghe al singolo bene da stimare.

Inoltre per la determinazione del valore parametrico delle unità immobiliari esaminate - euro/ mq - **si è tenuto conto di alcuni fattori influenzanti** quali ad esempio:

- tipologia della costruzione;
- zona in cui è ubicata;
- epoca di costruzione, consistenza, disposizione, orientamento;
- grado di rifiniture e stato di conservazione;
- destinazione urbanistica dell'area;
- esistenza o meno di titolo abilitativo edilizio, certificati di abitabilità ed attestato di prestazione energetica.

Infine le cifre così ottenute, moltiplicate per le superfici commerciali utili delle costruzioni, hanno fornito il più prossimo **valore di mercato** per ogni singolo immobile.

Anche per determinare il valore locativo degli immobili è stato utilizzato il metodo di stima sintetico: dopo aver individuato il valore locativo parametrico di mercato attuale - euro/mq x mese - e moltiplicato per le dimensioni delle singole unità immobiliari, è stato ottenuto il **valore locativo mensile** per ciascun cespite.

Specifichiamo che per determinare l'attuale stato di condizione d'uso degli immobili è stato effettuato un accurato rilievo fotografico, che ha anche fornito le giuste indicazioni in merito al **grado di rifinitura** e del loro **stato di conservazione/manutenzione** (cfr. all. 2).

Controllo della completezza dei documenti (art. 567 c.p.c.), inizio operazioni peritali di accesso agli immobili e reperimento di atti e documenti

In adempimento al mandato conferitomi dall'Ill.mo G.E., dopo verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, II comma, c.p.c., il giorno 07.06.2025 alle ore 9:00, giusta convocazione del dott. Francesco Lanzara, custode giudiziario, presso gli immobili di cui all'incarico siti in Altavilla Irpina (AV) in Via San Pietro n. 16 così riportati in catasto:

- Unità immobiliare ad uso deposito in Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 1167, Subalterno 1, Via San Pietro n. 16, piano T, categoria C/2, classe 2, Consistenza mq 70, Superficie catastale totale mq. 106, R.C. euro 90,38,

non essendo presente il debitore proprietario, mediante l'ausilio di un fabbro, giusta autorizzazione del G.E., abbiamo avuto accesso all'immobile, consentendo di dare inizio

alle operazioni peritali consistenti nella comparazione visiva e metrica dei descritti immobili con le planimetrie catastali in mio possesso, e nel rilievo fotografico dell'intera consistenza da stimare (cfr. all. 1).

Inoltre, ai fini del completo espletamento dell'incarico ricevuto, ho fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Irpina, ottenendo la documentazione tecnico-amministrativa per la verifica della regolarità edificatoria degli immobili da stimare ed acquisendo le Norme Tecniche di Attuazione relative alla zona compresa nel Piano Urbanistico Comunale vigente su cui insistono detti immobili (cfr. all. 6).

Considerate le caratteristiche e la tipologia degli immobili da stimare, **è stata ipotizzata la vendita in un solo lotto.**

LOTTO UNICO | LOCALE DEPOSITO E CORTE ESTERNA SITI IN VIA SAN PIETRO N. 16 AD ALTAVILLA IRPINA (AV)

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili da stimare sono costituiti da un fabbricato ad un livello, attualmente composto da diversi ambienti in Catasto Fabbricati definiti come deposito, e di un'area pertinenziale antistante, ubicati in Via San Pietro n. 16 nel Comune di Altavilla Irpina.

Descrizione della zona

Il bene staggito è situato in un'area centrale del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale e con piano terra commerciale, nelle immediate vicinanze dell'asse viario principale del paese ed in prossimità di enti, uffici e strutture di servizio alle persone.

Dati catastali e confini

Coordinate: Latitudine 41°00'22.3"N Longitudine 14°46'42.5"E

Fabbricato destinato a deposito

- Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 1167, Subalterno 1, Via San Pietro n. 16, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 70, Superficie Catastale Totale

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile non risultava occupato dal proprietario né da terzi (cfr. all. 1).

Descrizione analitica del bene oggetto di pignoramento

L'immobile da stimare è costituito da un fabbricato con antistante corte/giardino pertinenziale, censito in Catasto Fabbricati quale deposito (C/2), situato in Via San Pietro n. 16 nel Comune di Altavilla Irpina (AV).

Un muro in blocchi di tufo separa lo spazio di pertinenza dalla strada, delimitato ulteriormente da un cancello pedonale ed uno carrabile. Questo spazio è pavimentato con masselli in cemento e contiene anche un'aiuola di forma quadrangolare.

Il prospetto principale del fabbricato si caratterizza da una porta d'ingresso e tre finestre di ampiezza diversa. Quello posteriore da due piccole finestre e due porte precedute da pochi gradini.

La costruzione ha una struttura portante in muratura di tufo, cordoli in cemento armato, solaio intermedio in latero-cemento, tetto con struttura in legno a falde con sovrastante manto di tegole e divisori interni in laterizi e mattoni intonacati.

I due prospetti hanno le superfici intonacate e tinteggiate con colori tenui. Quello posteriore, che prospetta su uno spazio comune, ha la parte basamentale ed i gradini posti agli ingressi rivestiti con lastre in pietra disposte ad opera incerta.

Tutti questi spazi esterni al fabbricato, nonché le sue facciate e la copertura sono in **mediocri** condizioni di manutenzione (cfr. all. 2).

Precisiamo subito che lo spazio interno è strutturato come un'abitazione **e non da deposito**, infatti vi sono un ampio spazio soggiorno/pranzo, cucina abitabile, bagno e camera da letto matrimoniale. Questi ambienti sono illuminati da finestre e portefinestre che prospettano sui due spazi antistanti.

Rifiniture di **livello ordinario** in **discreto** stato di conservazione caratterizzano l'intero appartamento, come ad esempio:

- pavimenti in piastrelle in gres a tinte chiare;
- rivestimenti in monocottura per cucina e bagni;
- porte interne in legno con specchiature in vetro;
- finestre e portefinestre in legno massello con vetrocamera, persiane alla romana in

- legno, e davanzali in marmo;
- tinteggiature a tinte chiare;
- sanitari in vetrochina;
- impianto termico e di produzione di acqua calda costituito una caldaia a gas, collocata sul prospetto principale, e radiatori in ghisa;
- l'impianto elettrico sottotraccia.

Per poter comprendere meglio le descrizioni degli immobili si rimanda alla consultazione del rilievo fotografico e delle planimetrie dello stato attuale (cfr. all.ti 2 e 6).

Precisiamo, come già accennato, che la configurazione interna dell'unità immobiliare esaminata **non corrisponde appieno** a quelle definita dai grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia per manutenzione straordinaria, così assentite, ed alle planimetrie catastali.

Oltre alla attuale destinazione d'uso, chiaramente **residenziale** al posto del deposito previsto e censito in catasto, nello specifico sono state evidenziate le seguenti **difformità** rispetto a quanto assentito dal titolo edilizio (cfr. paragrafo successivo):

- *dimensioni inferiori del vano bagno;*
- *realizzazione di una finestra (situata nell'attuale camera da letto) in luogo del vano porta con serranda;*
- *creazione di un ambiente cucina e di una camera da letto matrimoniale mediante la realizzazione di un nuovo muro;*
- *posa in opera di rivestimenti ed impianti elettrici;*
- *installazione di un impianto termico e di produzione dell'acqua calda (cfr. all.ti 4-5-6).*

Verifica regolarità edilizia e urbanistica

La particella catastale 1167 del foglio 3, che definisce gli immobili oggetto di stima, è compresa nella **ZONA A Centro antico e storico** definita dal PUC - Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 28 dicembre 2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 14 del 7 febbraio 2022, ed è regolamentata dall'**Art. 40 - Zto A Centro antico e storico** delle Norme Tecniche di attuazione, di cui riportiamo un ampio stralcio:

1. *Le aree che ricadono in tale Zto, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.*
2. *Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria A secondo il DM 1444/1968.*

3. *In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali (fino a 100 mq di superficie di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia), turistico-ricettive - compatibili con la vocazione residenziale della Zto ossia B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso - artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.L.L.S.S., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.*
4. *In tali Zto è consentito l'accorpamento di unità immobiliari, il cambio di destinazione d'uso e la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, nonché adeguamenti funzionali, a parità di volumetria e con mantenimento delle facciate, secondo le modalità specificate agli Artt. 132, 133, 135 del RUEC.*
5. *In tali Zto è vietato il frazionamento delle unità immobiliari esistenti e il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.*
6. *Per gli edifici ricadenti nella Zto A sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, così come definite agli Artt. 120, 121, 122, 123 e 124 del RUEC. [...].*

Il fabbricato definito catastalmente come deposito, costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ovvero in assenza di titolo edilizio, è stato ristrutturato attraverso le seguenti autorizzazioni tecnico-amministrative:

- **Istanza** di concessione edilizia per lavori di ristrutturazione edilizia del deposito prot. 3722 del 09.05.2001 con relazione e grafici ante e post operam;
- **Parere igienico-sanitario** preventivo favorevole prot. 1278 del 27.07.2001;
- **Concessione Edilizia** n. 26 del 12.09.2001 per la ristrutturazione edilizia del fabbricato sito alla Via San Pietro n. 16;
- Comunicazione di avvenuto **Deposito strutturale** n. 58011 del 03.10.2003 prot. gen. 556146;
- Dichiarazione **inizio lavori strutturali** in data 22.10.2003 prot. 7463;
- Comunicazione di avvenuto **Deposito variante strutturale** n. 58011 del 14.07.2004 prot. gen. 577029 (cfr. all. 5).

Tuttavia, per rispondere esaurientemente al quesito postogli, ai fini della sola pubblicità immobiliare, è necessario **ASSEVERARE** che il fabbricato presenta delle **difformità** planimetriche e di destinazioni d'uso evidenziate nel corso del sopralluogo.

Infatti lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali e descritto nel precedente paragrafo, non **corrisponde** a quanto assentito dalla Concessione Edilizia n. 26/2001 per la ristrutturazione del fabbricato e alle planimetrie catastali censite nel Catasto Fabbricati (cfr. all. 4-5-6).

Considerato che le NTA - Norme Tecniche di Attuazione del PUC - Piano Urbanistico

Comunale di Altavilla Irpina, riportate in precedenza, al **comma 5 dell'Art. 40 - Zto A Centro antico e storico** precisa:

*In tali Zto è **vietato** il frazionamento delle unità immobiliari esistenti e il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale;*

le irregolarità riscontrate potranno essere **sanate** solo con il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero mediante la demolizione delle opere non autorizzate al fine del corretto utilizzo dell'immobile quale magazzino/deposito, sua destinazione d'uso originaria.

Questa procedura dovrà essere preceduta dalla presentazione di una **SCIA in sanatoria** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria) ai sensi **dell'art. 34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire** del D.P.R. n. 380/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Indichiamo, infine, che non vi presso l'archivio dell'UTC il **Certificato di Agibilità/Abitabilità** del fabbricato.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici

- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Savona del 12 gennaio 2025 repertorio n. 4660 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 20 gennaio 2025 al numero generale 967 e al numero particolare 841 a favore di ... con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di ... nato a Altavilla Irpina (AV) in data ... C.F. ... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1167 Subalterno 1 sito nel comune di Altavilla Irpina (AV) di cui alla procedura.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: Si potrà procedere alla redazione della SCIA in sanatoria, Segnalazione Certificata di Abitabilità incaricando un tecnico abilitato.
- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: non valutabili se non con apposita

istruttoria.

- Accertamento di conformità catastale: Immobili regolarmente immessi in mappa.
- Costi previsti per la regolarizzazione catastale: nessuno.

Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue: non disponibili
- Spese condominiali annue: nessuna
- Spese condominiali ordinarie scadute e insolute: nessuna
- Spese condominiali straordinarie scadute e insolute: nessuna
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

Stima dell'immobile

Per tutto quanto premesso ed analizzato nei paragrafi precedenti e descritto in premessa, si precisa che la valorizzazione dei cespiti è stata condotta, nelle condizioni di **ordinarietà** dei beni staggiti, a valore di mercato, ovvero nello stato di fatto e di diritto dei beni, partendo dai valori di riferimento suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare e disponibili on-line.

Si precisa ancora che il *market value*, che si sottolinea essere appropriato e da teoria, viene chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire a mezzo di una attenta analisi di tutti i parametri economici che concorrono alla formazione del valore di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione al bene oggetto di stima, sia nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio e il bene esistente.

Quanto descritto, ovviamente, è l'iter e il mezzo che consente a chi stima di andare ad **individuare il più probabile valore di mercato**.

Conseguenzialmente, il criterio di valutazione adottato e scelto dipende fortemente sia dal valore che l'immobile avrebbe in libero mercato e libera concorrenza, sia dalla sua destinazione urbanistica e d'uso, ed in aggiunta la stima e la valutazione di una serie di parametri estrinseci ed intrinseci, riguardanti il bene oggetto di stima, che ne vanno a diminuire o incrementare il valore rispetto alla media dei valori di stima di beni analoghi per consistenza e destinazione.

Per il calcolo della **superficie commerciale utile complessiva**, riportata nella tabella successiva, sono stati utilizzati coefficienti di omogeneizzazione delle superfici accessorie

così come indicato nell'all.to C del DPR n. 138/1998.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE				
destinazione d'uso attuale	superficie mq.	superficie commerciale mq.	coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale utile mq
Locale deposito	94,50	95,00	1,00	95,00
Corte esterna	107,50	108,00	0,10	10,80
totale superficie commerciale utile				105,80

Riportiamo il risultato dell'interrogazione effettuata on-line presso l'OMI e gli esiti di una compravendita di un bene analogo situato al piano II del medesimo fabbricato (cfr. all. 7), a seguire, la **Tabella 1** di valutazione del cespite e la **Tabella 2** del valore di locazione.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: AVELLINO
 Comune: ALTAVILLA IRPINA
 Fascia/zona: Centrale/CORSO GARIBALDI-VIA M.VILLANI-VIA ADINOIA-VIA MAZZINI
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia Prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	465	570	L	1,9	2,4	L
Magazzini	Ottimo	570	670	L	2,4	2,9	L
Negozi	NORMALE	790	1250	L	4,5	6	L
Negozi	Ottimo	1250	1500	L	6	7,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

ATTO DI COMPRAVENDITA (cfr. all. 7)							
ID	FOGLIO	P.LLA	TIPOLOGIA	ANNO STIPULA	CONSISTENZA MQ	ZONA OMI	PREZZO

9086539	3	2008	Magazzini e locali deposito (C/2)	02/2024	59,00	B1	16.000,00
---------	---	------	-----------------------------------	---------	-------	----	-----------

Questi dati, infine, attraverso una loro opportuna rivisitazione che ha tenuto conto dei seguenti fattori riportati anche in premessa:

- della tipologia edilizia ossia **locale deposito**;
- della zona in cui sono ubicati, ovvero della **parte centrale dell'abitato**;
- della presenza, in prossimità di tale zona, di istituzioni, enti, attività commerciali e servizi alle persone;
- dell'epoca di costruzione, della consistenza, disposizione, orientamento e del **grado ordinario** delle rifiniture;
- delle **mediocri condizioni** esterne dell'immobile e del giardino, e **discrete** condizioni interne;
- **delle irregolarità edilizie rilevate** da sanare mediante la demolizione di opere non autorizzate per il ripristino della destinazione d'uso originaria;
- **dei costi da sostenere** per la ricostituzione dello stato dei luoghi;
- **dell'assenza** del Certificato di Agibilità/Abitabilità;

hanno restituito una valorizzazione unitaria pari a **300,00 €/m²** per superficie commerciale utile.

TABELLA 1 | VALORE DI MERCATO

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	SUPERFICIE COMMERCIALE UTILE MQ.	VALORE UNITARIO EURO/MQ	VALORE TOTALE EURO
Deposito commerciale e corte esterna	105,80	300,00	31.740,00

TABELLA 2 | VALORE LOCATIVO

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	SUPERFICIE COMMERCIALE UTILE MQ.	VALORE LOCAZIONE EURO/MQ x MESE	VALORE LOCAZIONE MENSILE EURO
Deposito commerciale e corte esterna	105,80	1,50	158,70
si approssimano a			160,00

PCA

Il consulente tecnico d'ufficio con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Certificato notarile ed atto di provenienza degli immobili
4. Estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali
5. Documentazione tecnico - amministrativa
6. Planimetrie dello stato attuale degli immobili
7. Schede atti di compravendita immobili analoghi
8. Scheda sintetica degli immobili
9. Attestazione di invio alle parti della relazione.

Avellino, 7 novembre 2025

Con osservanza
Il CTU
Arch. Pellegrino Carullo