



TRIBUNALE di AVELLINO

COMUNE di SANTO STEFANO DEL SOLE
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella Procedura di Espropriazione Immobiliare

promossa da:

████████████████████
contro
████████████████████



PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. ██████████

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. PATRIZIA GRASSO

MAGGIO 2025

Il C.T.U.
GEOM. ERBERTO PICCININNO

Geometra

ERBERTO PICCININNO

Via dir. S. Marco n° 72 S. ANDREA DI CONZA (AV)
telef. 0827-35262 – e.mail – studio.piccininno@tiscali.it
P. IVA n° 01759150640

TRIBUNALE DI AVELLINO
PROVINCIA DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAPITOLO I

1.1 CARATTERI GENERALI

Consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di espropriazione forzata per la procedura n. 90/2023 promossa da:

[REDAZIONE] **sede di MILANO**
contro i Sig.ri

[REDAZIONE]

1.2 PREMESSA

All'udienza del 23.12.2024, il sottoscritto Geom. Erberto Piccinino, residente in Via dir. San Marco, n. 72 del Comune di S. Andrea di Conza (Av) ed iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Avellino con il n. 2262, fu nominato C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare **promossa** da [REDAZIONE] in Viale Brenta 18/B, 20139 MILANO codice fiscale/P.Iva: [REDAZIONE] - **contro** [REDAZIONE] nato ad Avellino il 04.06.1954 codice fiscale [REDAZIONE], dei beni siti nel Comune di SANTO STEFANO DEL SOLE (AV) alla via Calabrone n. , e riportati :

Catasto Fabbricati:

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.1; piano T, cat. Bene Comune non censibile, senza rendita.

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.2; piano T, cat. Bene Comune non censibile, senza rendita.

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.3; piano T, cat. A/7, cl. U, di vani 8, rendita Euro 519,46.

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.4; piano 1, cat. F/3, senza rendita.

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.5; piano S-1, cat. C/2, cl. 1, di mq. 90, rendita Euro 116,20.

Catasto Terreni:

Al CT fg. 01 part. 536 (ex p.lla 353); Seminativo ha. 0.15.93, RD Euro 5,35 Ra Euro 6,17.

Il Giudice per l'Esecuzione ha posto all'esperto i seguenti quesiti:

1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:**
 - a) Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell' esatta rispondenza dei dati specificati nell' atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.
2. **REDIGA una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:**
 - A. 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;
- B. 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;
 - C. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc);
 - D. 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;
 - E. 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;
 - F. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
 - G. 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 evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;
 - H. 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;
 - I. 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;
 - J. 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;
 - K. 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;
 - L. 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;
 - M. 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 qual sia si occupante dell' immobile pignorato;

3. PREDISPONGA altresì UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H - I - J- K - L della presente;
 - **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 straordinari e 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;
4. **ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).
5. **INVII a mezzo raccomandata con AIR o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, copia della stessa a tutti i creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari. In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. , l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c.;
6. **DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell' attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:
- a) File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi formato elettronico non protetto tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);

- b) File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili (indicaz. Relazione Oscurata);
 - c) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
 - d) File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz. Foto);
 - e) File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico non protetto tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
 - f) File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
7. **DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
 8. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
 9. **SOSPENSA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
 10. **RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo;
 11. **FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Nell'ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva alle indagini di carattere tecnico (sopralluoghi di rito, indagini ed ispezioni, accertamenti presso Pubblici Uffici) per il rilevamento degli elementi occorrenti all'espletamento del mandato affidatogli. Pertanto, eseguiti i necessari sopralluoghi, accertate le caratteristiche oggettive dell'immobile in argomento, espletate le opportune indagini di mercato, nonché assunte tutte le notizie e gli elementi necessari per la formulazione di un corretto giudizio di stima, il sottoscritto, previa maturate riflessioni ed adeguati conteggi estimativi, rassegna con la presente relazione le conclusioni cui è pervenuto.

CAPITOLO II

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

2.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO CON OPERAZIONI PERITALI:

Il C.T.U. per espletare l'incarico ha eseguito tre sopralluoghi, in Santo Stefano del Sole (AV), alla via Calabrone; agli stessi sono intervenuti, oltre al sottoscritto CTU, il Custode Avv. Giuditta Colella, il sig. Marra Pasquale in qualità di proprietario dei beni.

Verbale di sopralluogo n° 1

ALLEGATO N°1

Le operazioni di consulenza, dopo accurato studio degli atti oggetto di causa, con acquisizione di elementi utili, hanno avuto inizio con il primo sopralluogo fissato dal custode Avv. Giuditta Colella per il giorno 24.01.2025 alle ore 11.00 giusta la comunicazione del 10.01.2025 alla parte esecutata.

In tale data il sottoscritto C.T.U., si è recato nel Comune di Santo Stefano del Sole (AV), in via Calabrone presso i luoghi oggetto di causa, per incontrare le parti ed iniziare le operazioni peritali.

Al sopralluogo oltre al sottoscritto C.T.U. erano presenti l'avv. Giuditta Colella, in qualità di custode, ed il sig. ██████████ in qualità di proprietario dei beni ed assistito dall'avv. Carmine Fiore;

Si è proceduta ad una verifica dei beni oltre ad una documentazione fotografica ed alcune misurazione dei beni.

Di comune accordo il custode, il ctu e il sig. ██████████ si riservano di stabilire una successiva data di accesso che concorderanno telefonicamente.

Verbale di sopralluogo n° 2

All. N°1/2

Il secondo sopralluogo, fissato telefonicamente per il giorno 24.03.2025 alle ore 11,00. In tale data il sottoscritto si è recato, presso l'immobile oggetto di perizia, dove era presente il sig. ██████████

per continuare le operazioni peritali iniziate in precedenza, il sig. ██████████ consente al sottoscritto di visionare, verificare i beni e ad effettuare una documentazione fotografica e le necessarie misurazioni di rilievo dell'intero immobile con riscontri di documentazione catastale richiesta presso l'UTE di Avellino. Le operazioni si sono interrotte alle ore 13.30.

Verbale di sopralluogo n° 3

All. N°1/3

Il terzo sopralluogo, fissato per il giorno 16.05.2025 alle ore 10,00. In tale data il sottoscritto si è recato, presso l'immobile oggetto di perizia, dove sig. [REDACTED] fa continuare le operazioni peritali iniziate in precedenza, si è proceduto ad effettuare una documentazione fotografica e le necessarie misurazioni dirette dell'intero immobile. Le operazioni si sono interrotte alle ore 13.00

2.2 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data dei Sopralluoghi l'immobile, oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, risulta occupato, infatti esso costituisce l'abitazione principale del sig. [REDACTED] e, pertanto, è da lui occupato unitamente ai suoi figli;

2.3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla lettura del fascicolo di procedura si traggono gli estremi dell'immobile sottoposto all'azione di pignoramento immobiliare: promossa da [REDACTED] sede di MILANO, contro [REDACTED] sede Santo Stefano del Sole (AV), per la proprietà di 1000/1000 dei beni,

Catasto Fabbricati:

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.1; piano T, cat. Bene Comune non censibile, senza rendita.

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.2; piano T, cat. Bene Comune non censibile, senza rendita.

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.3; piano T, cat. A/7, cl. U, di vani 8, rendita Euro 519,46.

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.4; piano 1, cat. F/3, senza rendita.

Al NCEU fg. 01 part. 535 sub.5; piano S-1, cat. C/2, cl. 1, di mq. 90, rendita Euro 116,20.

Catasto Terreni:

Al CT fg. 01 part. 536 (ex p.lla 353); Seminativo ha. 0.15.93, RD Euro 5,35 Ra Euro 6,17.

I Beni oggetto di Pignoramento sono ubicati nel Comune di Santo Stefano del Sole (AV), in via Calabrone zona Agricola, zona fornita di tutti i servizi essenziali, quali strade, rete idrica, elettrica, telefonica; fognaria. Trattasi una unità immobiliare di tipo rurale.

I beni, anche se collocati in zona agricola, sono molto vicini al centro abitato, sono costituiti da un fabbricato di tipo rurale, formato da tre livelli, uno adibito a deposito (piano S1) e altro ad abitazione (primo terra e piano sottotetto). Costruito negli anni 90, con la tecnica del cemento armato, all'interno di un piccolo appezzamento di terreno, confinante con la strada comunale che attraversa la contrada Calabrone del Comune di Santo Stefano del Sole. Di fatto i beni costituiscono un unico lotto. Tutto l'impianto organizzativo dei beni (fabbricato, terreno) lo fanno assomigliare ad una abitazione rurale di tipo economico con annesso terreno.

foglio di mappa n.1, n. 535-536

Aereo fotogrammetria



Planimetria Catastale

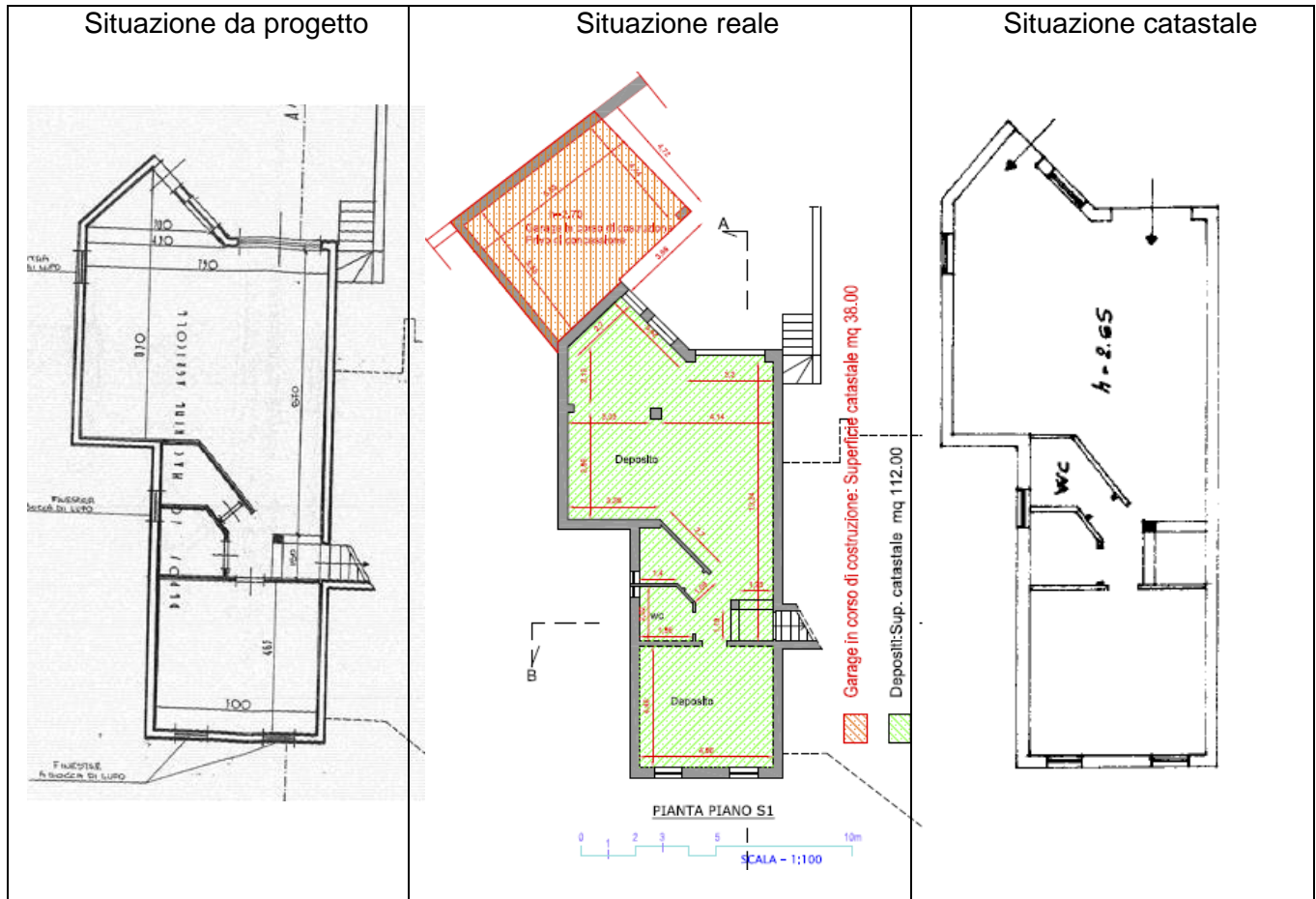


I beni sottoposti a pignoramento, consistenti negli immobili di proprietà dei suddetti debitori, descrizione e situazione come riportati nella certificazione notarile per la procedura 134/24 e secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e notari, sono i seguenti:

bene n° 1

ALLEGATO N°2

Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Santo Stefano del Sole (AV), **al foglio n. 01 mappale particella n.535 sub 5**, in via Calabrone snc, Piano T°, categoria catastale C/2, di classe 1, consistenza mq.90, rendita di € 116,20, con superficie catastale mq.112, intestato a [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000.



bene n° 2

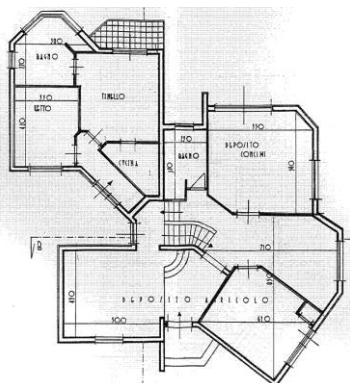
ALLEGATO N°3

Il bene, riportato al N.C.E.U. del Comune in Santo Stefano del Sole (AV), **al foglio n. 01 mappale particella n.535 sub 3 e sub.4**, in via Calabrone snc, Piano T°, categoria catastale A/7, di classe U,

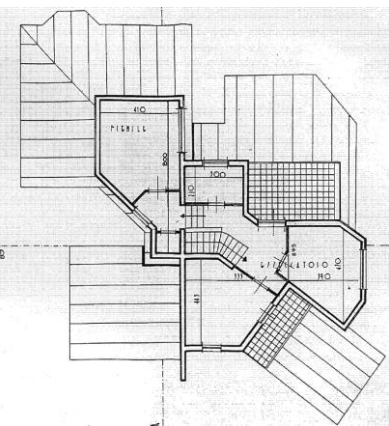
vani 8, rendita di € 516,46, con superficie catastale mq. 216, intestato a [redacted] per la proprietà di 1000/1000.

Situazione da progetto

pianta piano terra

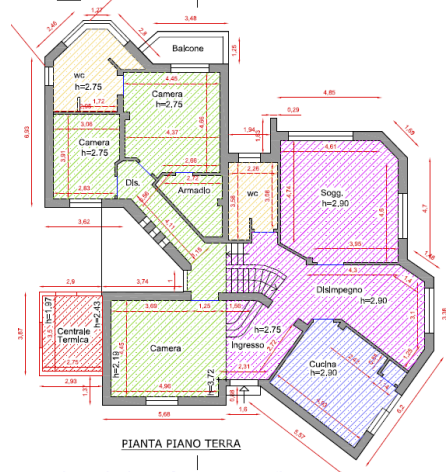


pianta piano primo sottotetto

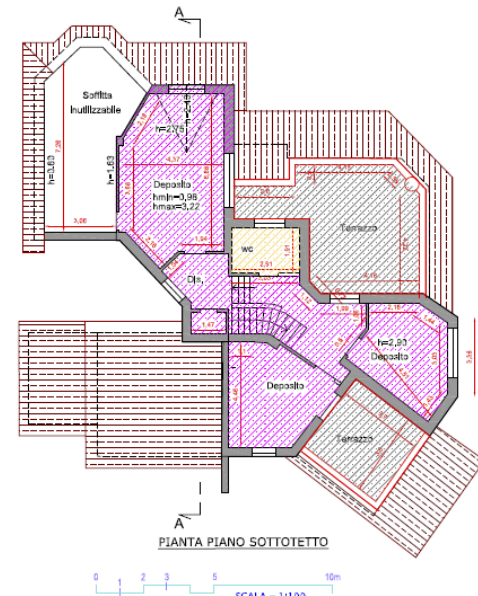


Situazione reale

- Centrale termica priva di concessione: Superficie catastale mq 11,00
- Abitazione; Superficie catastale mq 216,00
- Balcone mq 6,00

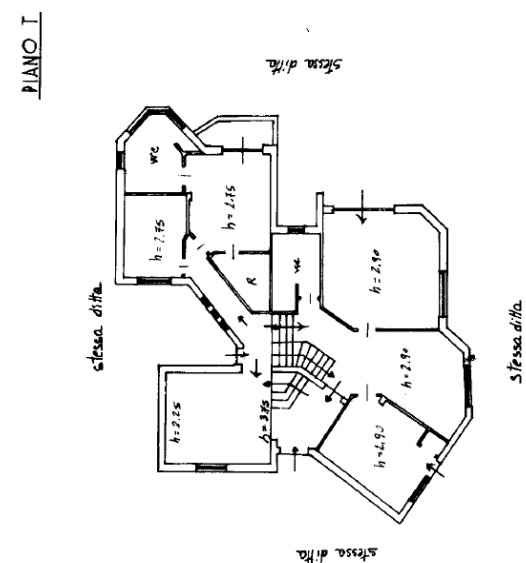


- Pertinenza: Superficie catastale mq 109
- Terrazzi mq 49,00



Situazione catastale sub.3

pianta piano terra



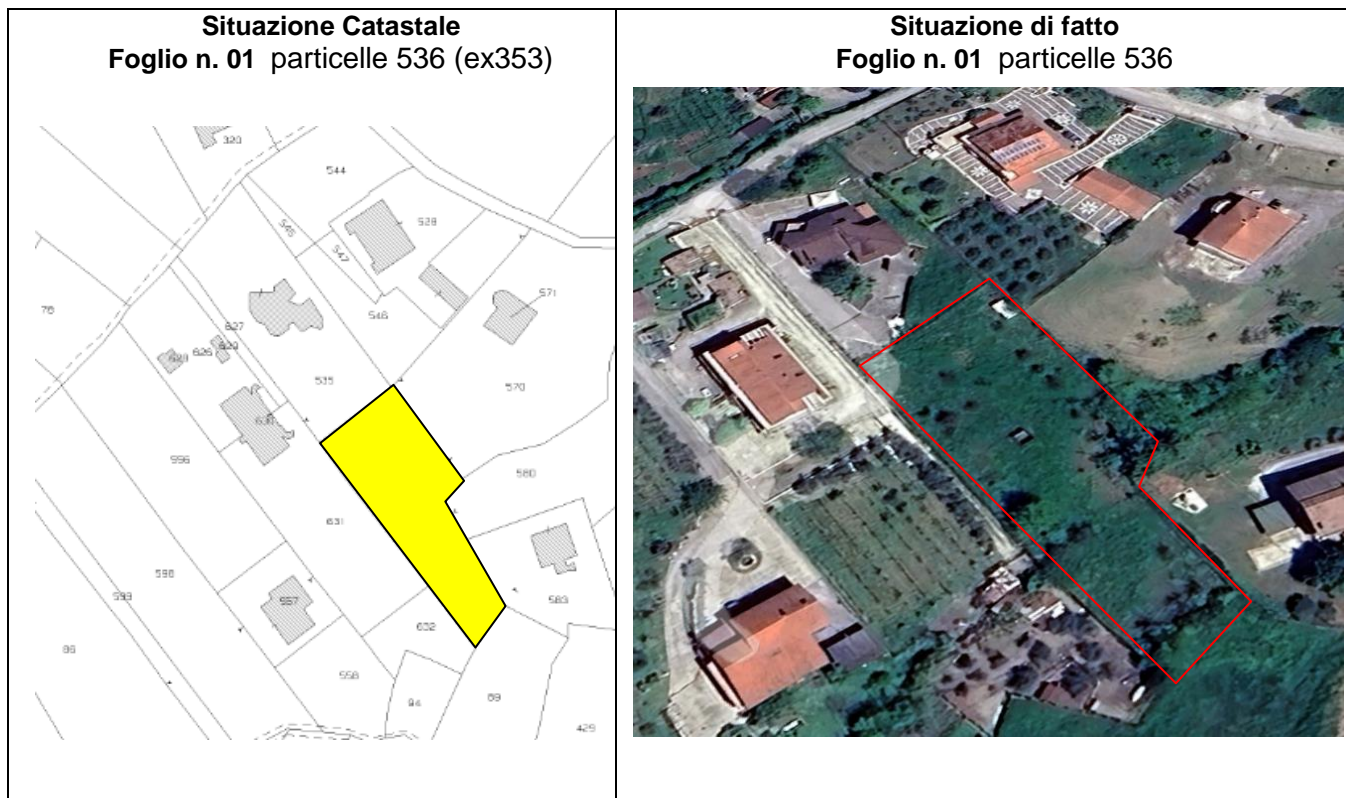
pianta piano sottotetto
NON ACCATASTATO sub.4



bene n° 3

ALLEGATO N°4

Trattasi di un appezzamento di terreno con vocazione prettamente agricola con una superficie nominale di mq 1.593, are 15,93, Seminativo di classe 03, R.d.€. 5.35, R.a. € 6.17, riportato in catasto terreni al foglio 01 particelle 536 (ex353), avente una forma rettangolare, ha un andamento inclinato, andamento che segue la morfologia della zona, privo di qualsiasi coltivazione.



2.4 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

In osservanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha espletato le opportune ricerche presso vari uffici affinché potesse acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere con massima serenità di giudizio ai quesiti posti e per redigere la presente relazione di consulenza tecnica. Al fine di verificare la corrispondenza urbanistica del bene, il CTU ha richiesto al Dirigente dell'UTC del Comune di Santo Stefano del Sole (Av), in data 23/01/2025 protocollo 0000427, tutta la documentazione tecnica – urbanistica riguardante i beni oggetto di Pignoramento.

ALLEGATO N° 5

- **Fabbricato sito in Santo Stefano del Sole sul foglio 1, p.lla 535 sub 5, piano S1 , C/2 , sub 3, piano terra A/7, sub 4, piano primo sottotetto F/3 (in corso di costruzione) con diritto alla corte bene comune non censibile senza rendita sub 1 e 2**

- **Terreno sito in Santo Stefano del Sole sul foglio 1, p.lla 536 (ex p.lla 353) seminativo.**

- Il Fabbricato in argomento è stato Autorizzato dal Comune di Santo Stefano del Sole , con Concessione edilizia n. 44/92 del 26/10/1992, **(all. 5/1)** e rinnovo concessione n. 11 del 08.04.1997 per completamento del fabbricato rurale di cui alla concessione precedente.. **(all. 5/2)**

- Grafici di progetto di variante **(all. 5/2bis)**

- Pertanto veniva effettuato il Deposito al genio Civile ai sensi della legge regionale n. 9 del 07/01/1983, in relazione alla legge 2.2.1974 n.64 e relativi DD.MM sulle norme tecniche di edilizia per le zone sismiche al n. 12217/s21 del 13.10.1993. **(all. 5/3)**

Oltre i suddetti titoli concessorio, non risultano ulteriori pratiche edilizie.

Esaminati i grafici relativi alle licenze edilizie e gli strumenti urbanistici vigenti, e tenuto conto del P.R.G. in vigore, si può affermare che il suddetto fabbricato **è stato costruito in parte in conformità alle licenze edilizie concesse, ed in parte difforme poiché se ne discosta per quanto riguarda la destinazione d'uso di alcuni ambienti al piano, di un ampliamento della superficie utilizzabile dei terrazzi (vedi allegato 3 bene 2), di cui uno è stato coperto con struttura in legno lamellare, inoltre vi è la presenza di due locali costruiti senza concessione edilizia, centrale termica al piano terra e un locale garage non ultimato al piano interrato.**

2.5 Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Sotto il profilo dell'inquadramento urbanistico l'immobile ricade in **Zona agricola**

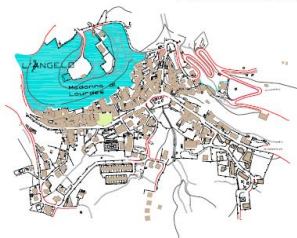
La nuova edificazione di edifici rurali e di annessi agricoli, avviene solo in asservimento alle superfici colturali minime necessarie alla piena funzionalità produttiva ed economica dell'azienda ed è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendali redatti a cura di un tecnico abilitato.

Nelle zone agricole è vietata:

- ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- ogni lottizzazione a scopo edilizio;

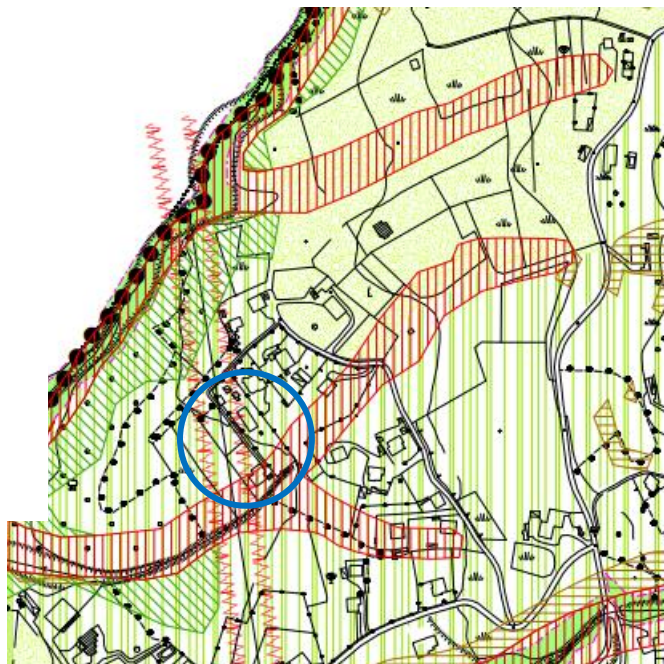


Comune di Santo Stefano del Sole
Provincia di Avellino



Piano Urbanistico Comunale

NUCLEO STORICO	
	TESSUTO DI IMPIANTO STORICO
PARTI URBANE CONSOLIDATE	
	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
	AREE A VERDE DI PERTINENZA
	COMPARTI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E L'INTEGR. FUNZIONALE
AREE DI INTEGRAZIONE	
	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA
TERRITORIO RURALE ED APERTO	
	AREE AGRICOLE ORDinarie COMPLEM. ALLA CITTA'
	AREE AGRICOLE CON COLTURE SPECIALIZZATE
	AREE BOSCHIVE AD ELEVATO VALORE NATURALISTICO
	AREE BOSCHIVE AD ELEVATO VALORE NATURALISTICO



In riferimento alle norme di attuazione- si riporta il seguente articolo per l'edificazione in zona agricola Art. 27 Dimensionamento dell'edificazione in zona agricola

1 - La nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e secondo quanto previsto nel presente articolo. In dette aree sono ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 26 comma 2 e comma 3 delle presenti norme. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale, sono previsti i seguenti indici:

- 0,01 metri quadri di Superficie lorda interna di pavimento (SLP) per metro quadro di Superficie territoriale;
- 0,001 metri quadri di Superficie lorda interna di pavimento (SLP) per metro quadro di Superficie territoriale in aree boschive, pascolive e/o incolte, come classificate dalla carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto;
- Volume massimo 500 mc;
- H max 6,50 mt;
- distanza dai confini: 5 m
- distanza dai fabbricati esistenti: 10 m

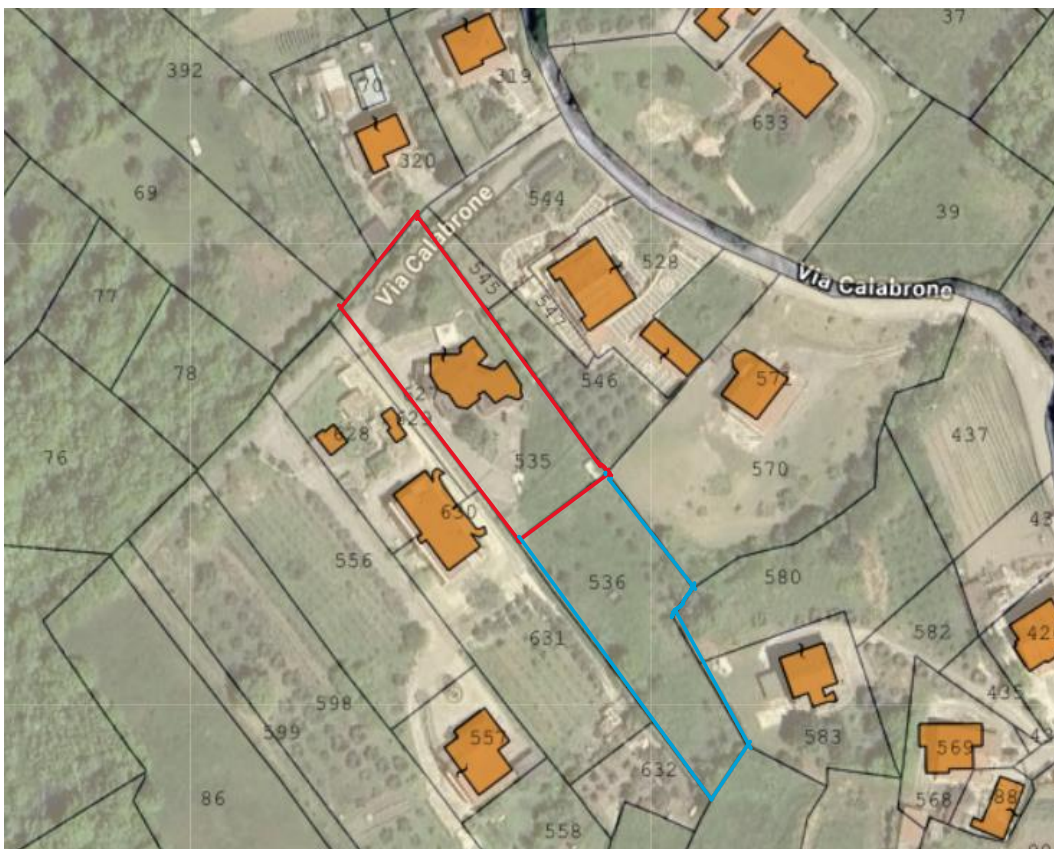
DATI URBANISTICI ALLA DATA DI CONCESSIONE EDILIZIA

NORME DEL P.R.G. ZONA RURALE

1) INDICE DI FABBRICABILITA'	(0.03+0.12)
2) N. PIANI FUORI TERRA	N. 2
3) ALTEZZA MAX	MT. 6.50
4) DISTANZA DAI CONFINI	MT 5.00

2.6 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

ALLEGATO N°6



Ad Avellino, presso l'ufficio del Territorio, e la conservatoria dei registri Immobiliari, il sottoscritto CTU ha eseguito accurate visure catastali, allo scopo di poter adempiere nel miglior modo possibile il

mandato e consegnare al giudice una più completa rappresentazione dei luoghi, sia per rappresentazione planimetrica che per descrizione particellare; ha, inoltre acquisito la seguente documentazione:

- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto foglio n. 01;
- Mappa catastale con indicazione delle particelle pignorate n. 535-536;
- Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni;
- Planimetria Catastale Part. 535 sub. 3
- Planimetria Catastale Part. 535 sub. 5
- Visura Terreni Part. 535 e 536;
- Visura fabbricati part. 535 sub 3, 4, 5.

Dallo studio di tale documentazione catastale, dalle varie autorizzazioni, atti e concessioni edilizie reperite da enti, oltre che dal confronto con lo stato reale dell'area, a seguito dei vari sopralluoghi e dalle varie misurazioni eseguite con rotella metrica, metro rigido del fabbricato, **si è constatato una sostanziale coincidenza delle misurazioni effettuate con le planimetrie catastali (allegate alla presente) relativamente a i sub 3 e 5, le variazioni più importanti e sostanziali attengono al piano sottotetto sub 4 (in corso di costruzione) completato, pertanto necessitano di effettuare gli aggiornamenti degli atti catastali, visto anche la presenza di due locali non accatastrati, centrale termica al piano terra e garage non ultimato al piano interrato.**

2.7 COSTITUZIONE DEI LOTTI

Sulla scorta delle valutazioni tecniche, considerata la unicità dei beni e l'aspetto commerciale per una possibile vendita all'asta, a seguito di esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso procedere ad una suddivisione in un unico lotto, in quanto il bene non può essere frazionato e venduto separatamente.

LOTTO A: è costituito dagli immobili identificati al **bene n° 1-2-3** (particelle 535,536).

2.8 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ubicazione e accessibilità

Il bene oggetto di stima è localizzato in una zona agricola del Comune di Santo Stefano del Sole in Via Calabrone, esso fa parte di un tessuto edilizio di tipo rurale- residenziali, di facile accessibilità.

La zona è urbanizzata, ad esso vi si accede tramite un cancello in ferro, sia carrabile che pedonale, che immette nello spazio comune (piazzale e giardino) e quindi al fabbricato con accesso dal piano terra e dal piano interrato, si sviluppa su due piani fuori terra (piano primo e piano secondo mansardato e/o sottotetto) e un piano interrato.

Tutta la particella del fabbricato è delimitata da una recinzione in ferro su muri in cls.

2.9 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

CARATTERISTICHE TECNICHE

Trattasi di un fabbricato costruito negli anni "90, con struttura portante in cemento armato, con chiusure perimetrali in laterizio tipo Poroton da cm 30, tramezzature in laterizio forato.

Gli orizzontamenti di interpiano e copertura inclinata sono costituiti da solai in latero cemento.

Le rifiniture interne ed esterne sono in discreto stato di conservazione e di livello economico. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le porte in legno, gli infissi in alluminio con avvolgibili in plastica. L'esterno presenta pareti intonacate e tinteggiate.

Le acque nere provenienti dai bagni e dalla cucina son state convogliate in vasca settica a tenuta tipo "Imhoff"

2.10. GRADO DELLE FINITURE E DEGLI IMPIANTI

I suddetti locali possiedono le seguenti finiture:

L'abitazione risulta essere abitata dal sig. [REDACTED] unitamente al suo nucleo familiare, si presenta con finiture interne ed esterne, in discrete condizione di conservazione e manutenzione realizzate negli anni novanta, sono di tipo tradizionale-popolare e così distinte:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica;

- Porte interne in legno tamburato;
 - Invetriate in legno e persiane avvolgibili in plastica;
- L'immobile è dotato, altresì, dei seguenti impianti:

- elettrico;
- idrico sanitario;
- di scarico delle acque reflue;
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano con bombolone esterno che produce anche l'acqua calda termosanitaria con elementi radianti e termoconvettori, vi è inoltre la presenza di un termo camino a legna privo di rivestimento.

2.11. STATO DI CONSERVAZIONE

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO: discreto

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: Il fabbricato è ubicato in una zona rurale lungo la Via Calabrone. La viabilità e l'accessibilità è buona.

STATO DI POSSESSO, Attualmente il cespite è in uso all'esecutato ed alla famiglia.

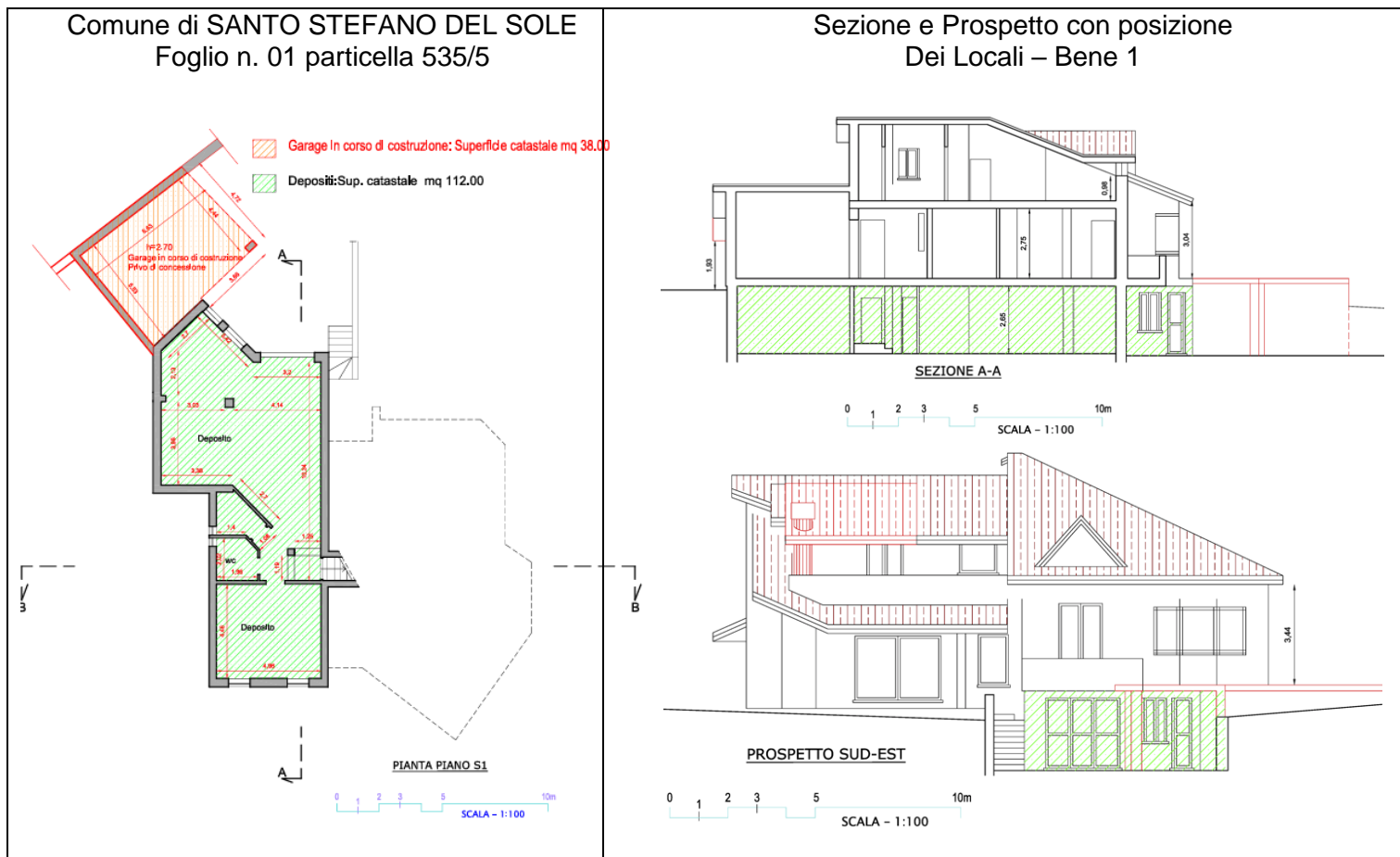
Superfici

Il fabbricato si trova in via Calabrone, ultimato in tutte le sue parti, ed è in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Dal rilievo sono state determinate le seguenti superfici nette e non residenziali:

Piano interrato S1 Immobile al foglio n. 1 mappale. n. 535/5

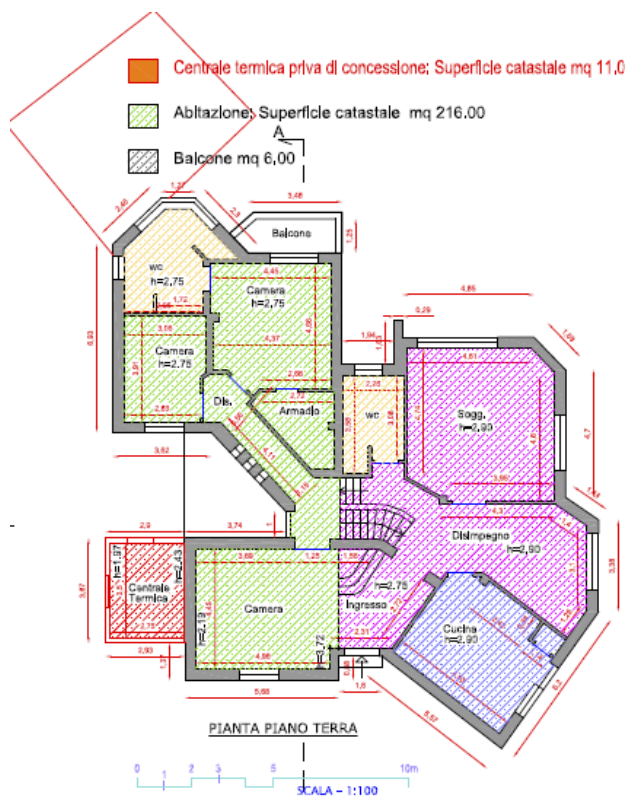
Descrizione	Superficie Netta	Superficie catastale	Esposizione	Stato di Manutenzione
deposito 1	62,15 mq.		Sud-Ovest	decente
deposito 2	22,08 mq.		interna	decente
bagno	3,80 mq.		interna	incompleto
ripostiglio	3,66 mq.		interna	incompleto
Totale Superficie	92,58 mq	112,00 mq		



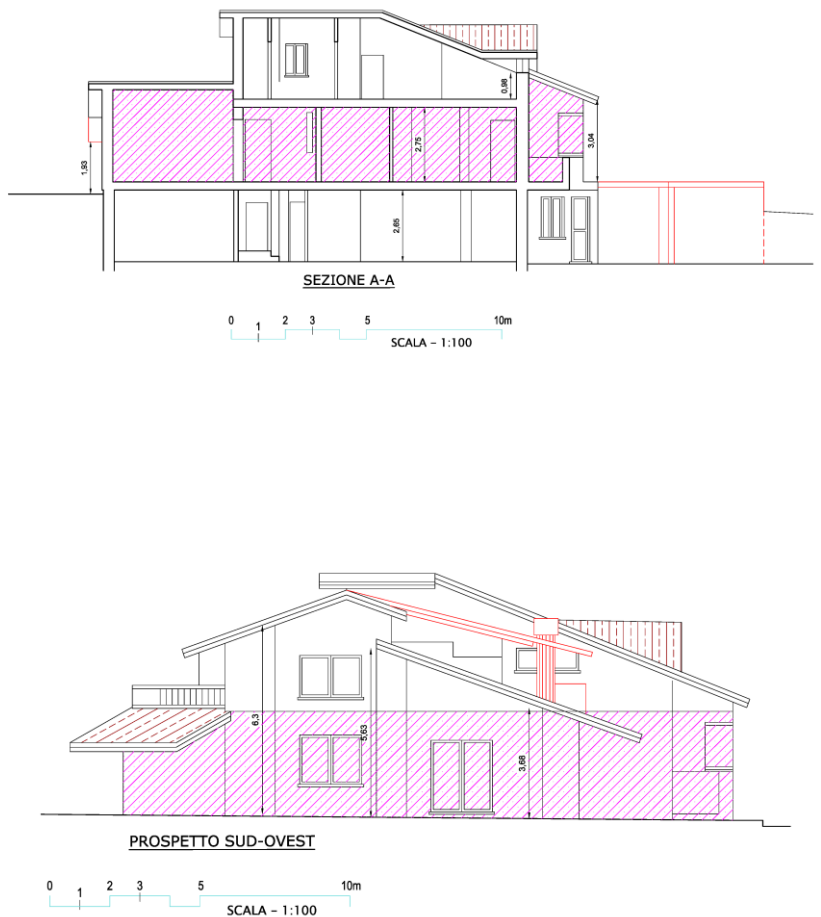
Piano terra Immobile al foglio n. 1 mappale. n. 535/3

Descrizione	Superficie Netta	Superficie catastale	Esposizione	Stato di Manutenzione
CUCINA	20,50 mq.		Nord/ ovest	buona
INGRESSO – DISIMP.	36,84 mq.		Nord/ ovest	buona
SOGGIORNO.	29,70 mq.		Sud.	buona
BAGNO 1	7,40 mq.		Sud/Est	buona
CAMERA 1	23,31 mq.		Nord/ ovest	buona
DISIMPEGNO	10,72 mq.		interno	buona
CAMERA 2	26,00 mq.		Sud.	buona
CAMERA 3	11,67 mq.		Nord/Est	buona
BAGNO	11,00 mq.		Sud/Est	buona
Balcone	4,24 mq.		esterna	buona
Totale Superficie Balcone	156.64 mq 4,24mq	216,00 mq		

Comune di SANTO STEFANO DEL SOLE
Foglio n. 01 particella 535/3





Sezione e Prospetto con posizione
Dei Locali – Bene 2

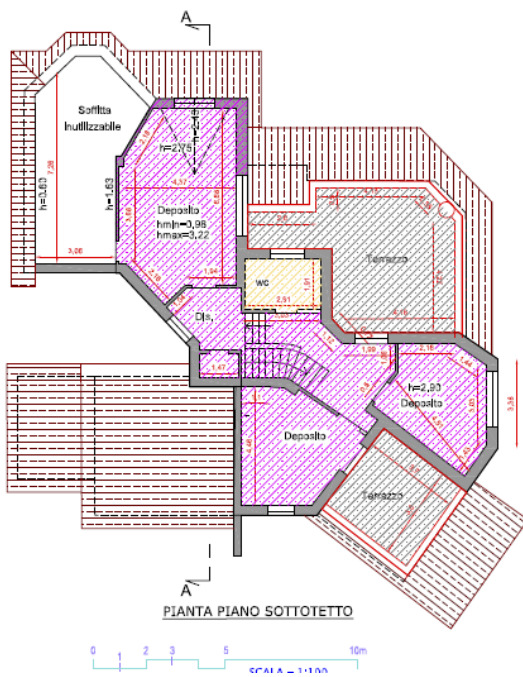


Piano secondo sottotetto Immobile al foglio n. 1 mappale. n. 535/4

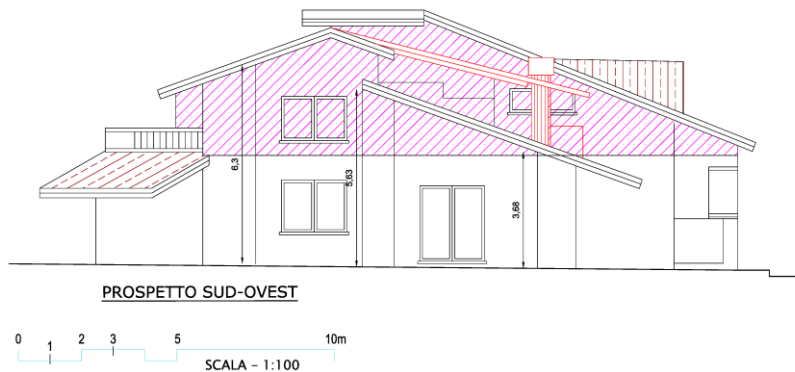
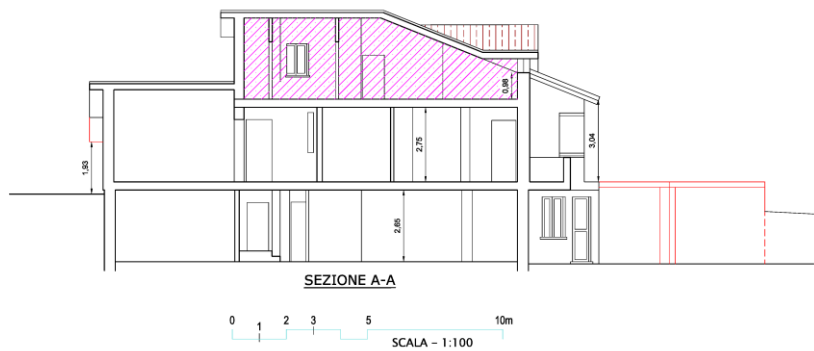
Descrizione	Superficie Netta	Superficie catastale	Esposizione	Stato di Manutenzione
DEPOSITO 1	16,16 mq.		Nord/ est	buona
DEPOSITO 2	14,40 mq.		Sud.	buona
DISIMPEGNO	21,32 mq		Nord	buona
BAGNO	5,65 mq.		Sud/Est	buona
DEPOSITO 3	28,50 mq.		Sud/Est	buona
Terrazzo scoperto	13,56 mq.		esterna	buona
Terrazzo coperto	29,74 mq.		esterna	buona
Totale Superficie Terrazzi	86.03 mq	109,00 mq		

Comune di SANTO STEFANO DEL SOLE
Foglio n. 01 particella 535/4

-  Pertinenza: Superficie catastale mq 109
-  Terrazzi mq 49,00



Sezione con posizione
Dei Locali – Bene 1

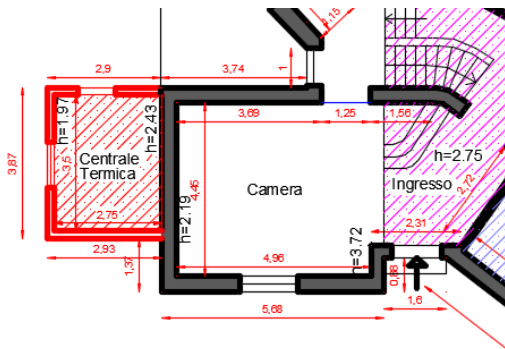


Piano Interrato e terra locali privi di concessione edilizia non accatastati

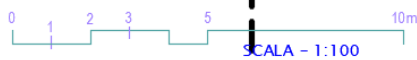
Descrizione	Superficie Netta	Superficie catastale	Esposizione	Stato di Manutenzione
LOCALE CALDAIA P.T	9,62Vmq.	11.00	Nord/ est	discreto
GARAGE	34,00 mq.	38,00	Sud/est.	in corso di costruzione
Totale Superficie	43.62 mq	49,00 mq		

Comune di SANTO STEFANO DEL SOLE
Foglio n. 01 particella 535/4

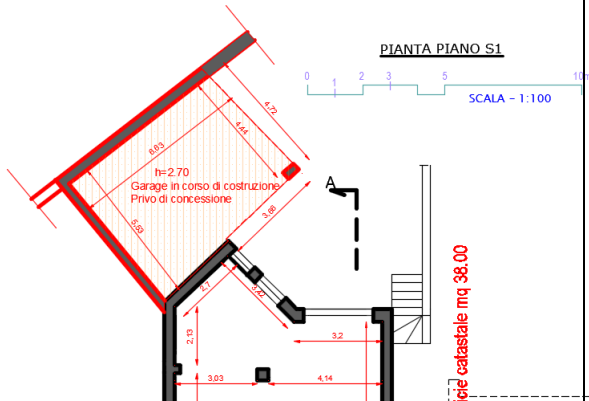
Sezione con posizione
Dei Locali – Bene 1



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO S1



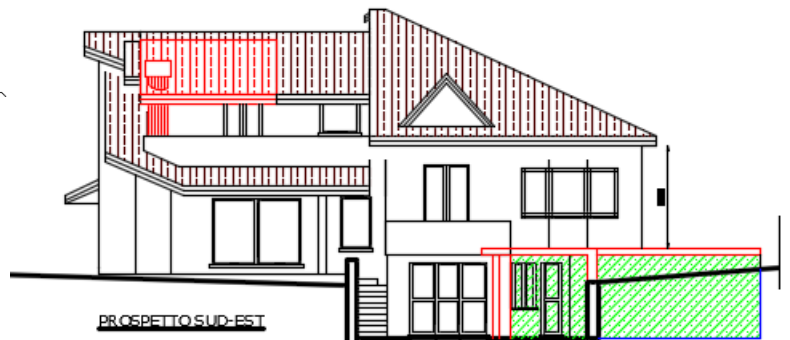
Superficie catastale mq 38.00



PROSPETTO NORD-OVEST



SEZIONE A-A



PROSPETTO SUD-EST



Accertamento confini

Si è accertato che i confini ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli dell'estratto storico del catasto e delle mappe, dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni, all'atto notarile d'acquisto.

2.12 PROPRIETA' - ATTI DI PROVENIENZA - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ALLEGATO N°7

Cronistoria nel Ventennio a tutto il 13.12.2024, dei titoli di provenienza così come dichiarato dalla certificazione notarile RELAZIONE EX ART.567, Il COMMA C.P.C., dal [REDACTED] notaio in Perugia, per la procedura 134/24, in allegato al procedimento di esecuzione immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONTENUTI NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO
per il diritto di proprietà In **Comune di Santo Stefano del Sole**
(Provincia di Avellino)

Verbale di Pignoramento immobili trascritto in data 29.11.2024 ai n.ri 20747/17572, a favore di [REDACTED] con sede in MILANO c.f. - [REDACTED] ed a carico dei Sig. [REDACTED].

(all. 7/1)

Elenco Immobili:

Comune di Santo Stefano del Sole, Via Calabrone:

Catasto Fabbricati:

= Foglio 1 particella 535 sub 1; p. T, cat. Bene comune non censibile, senza rendita.

= Foglio 1 particella 535 sub 2; p. T, cat. Bene comune non censibile, senza rendita.

= Foglio 1 particella 535 sub 3; p. T, cat. A/7, cl. U, di vani 8, rendita Euro 516,46.

= Foglio 1 particella 535 sub 4; p. 1, cat. F/3, senza rendita.

= Foglio 1 particella 535 sub 5; p. S-1, cat. C/2, cl. 1, mq. 90, rendita Euro 116,20.

- Precisazioni Catastali: le unità immobiliari in corso di ricerca sorgono sull' area distinta al C.T. al Foglio 1 particella 535 (ex p.la 353) Ente Urbano, mq.2317.

Catasto Terreni:

= Foglio 1 particella 536 (ex p.la 353); Seminativo ha.0.15.93, RD Euro 5,35 Ra Euro 6,17.

Provenienza ventennale (Titolo di proprietà)

Originariamente di proprietà di: [REDACTED] per la piena proprietà come bene personale, per essere ad esso pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Baldari Leonardo, Notaio in Nusco, [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il [REDACTED] di formalità.

(all. 7/2)

Ipoteca giudiziale n. 1214 del 12/09/2024 favore: [REDACTED] con sede in Milano, (richiedente: Avv. Bruno Meoli, Avellino, Via B. Maffei N.10) e contro: [REDACTED] nato ad [REDACTED] per Euro 137.400,00 di cui Euro 135.455,47 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Avellino, in data [REDACTED].

(all. 7/3)

2.13 VENDIBILITA' DEL BENE

Da quanto sopra descritto, ne discende, che l'immobile di cui trattasi, allo stato attuale, **È VENDIBILE** salvo delle difformità che dovranno essere necessariamente sanate attraverso le seguenti operazioni di seguito illustrate.

- A. Cambio di destinazione d'uso di una porzione di unità al piano terra perché se ne discosta per quanto riguarda la destinazione d'uso di alcuni ambienti
- B. Richiesta di permesso di costruire in sanatoria relativamente ai locali (centrale termica e Garage);
- C. Aggiornamento catastale con variazioni o dichiarazione di nuova costruzione
- D. Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.).

CAPITOLO III

3.1 VALUTAZIONE

Lo scopo fondamentale della presente Relazione di Consulenza Tecnica è quello di determinare il più probabile valore di mercato come se il bene fosse oggetto di Compravendita.

Tra i vari metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al Metodo

comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale (altrimenti detta commerciale).

Il criterio di stima del più probabile valore di mercato si basa sulla comparazione del bene da stimare con altri simili sul mercato immobiliare locale, di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano notevoli analogie comuni a quelli oggetto di valutazione, applicando però adeguate rettifiche in base allo stato di manutenzione e di finiture.

Il Metodo di stima si è basato, quindi, sull'esame dei fattori specifici e generali che caratterizzano i beni pignorati; nell'analisi sono stati individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinarne il valore. Si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione dei beni, dei collegamenti viari con le principali vie di percorrenza della zona, della vetustà degli stessi, della loro consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione e manutenzione nonché delle caratteristiche costruttive. Nel determinare il valore degli immobili si è tenuto conto anche dei ritocchi in difetto per gli interventi di completamento, rifinitura e di ripristino, che dovranno essere attuati. La superficie commerciale complessiva dei beni pignorati è stata valutata in metri quadrati; il valore totale delle unità abitative degli immobili sarà dato da: valore relativo a "s.u.a." + valore relativo a "s.n.r."

Criteri e metodi di stima

Stimare, quindi, significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che è definita la ragione pratica della stima. **Nel Caso in esame lo scopo pratico della valutazione è indubbiamente quello di conoscere il più probabile valore di mercato che l'unità immobiliare in esame potrebbe avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e libero mercato.**

Allo scopo si sono tenuti presenti:

A) Fattori intrinseci dell'immobile e dei terreni, quale l'ubicazione, la consistenza dei lotti e dei locali, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle finiture, i servizi, le dipendenze, nonché lo stato generale di manutenzione e conservazione.

B) Fattori estrinseci dell'immobile, quale la dimensione del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, l'esposizione, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, dei servizi primari e di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognatura, la rispondenza della zona a particolari esigenze ed abitudini locali per la residenza, nonché per l'esercizio di professioni, arti e commercio, etc.

C) L'ambiente economico in cui si articola il mercato delle abitazioni, delle loro locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti di compravendita e locazioni relativi ad immobili simili. *Nel caso in esame si applica, il criterio di stima analitica per compravendita con altre unità immobiliari aventi caratteristiche similari, di cui sia noto il prezzo unitario o valore stimato.*

3.2 VALUTAZIONE LOTTI –

A - Valutazione sintetica-comparativa Dei fabbricati

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, si procede, come già accennato, al confronto dei beni da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto.

A tale fine è stata condotta un'indagine presso uffici pubblici, agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili similari nella stessa zona e/o in altre analoghe.

Pertanto in considerazione di tutti i dati, dei parametri tecnico-economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, quali ubicazione, parametri urbanistici, esistenza di opere di urbanizzazione primaria, quali strade, fognature, linea elettrica, rete idrica, nonché per lo stato conservativo dei fabbricati, il sottoscritto ritiene congruo assegnare la seguente valutazione, assumendo come base i dati dell'Agenzia delle Entrate **schede OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate), i dati del **Borsino Immobiliare**, oltre è stata condotta un'indagine presso uffici pubblici, agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita per immobili similari nella stessa zona e/o in altre analoghe.

Verificando le ultime schede OMI riferite all'anno 2024, semestre 2, del Comune di Santo Stefano del Sole per la microzona catastale 0- codice di **zona R1**, si ha un valore di mercato che va da €.

520,00 a €. 640,00 al mq. per abitazioni di tipo ville e villini, residenziale con una media di **€. 580,00 al mq e un valore di mercato che va da € 345 a € 510.00 per depositi o box con una media di € 427.50 al mq**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SANTO STEFANO DEL SOLE

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	445	560	L	2	2,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	560	650	L	2,2	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	490	590	L	2,1	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	490	L	1,6	2,1	L
Box	NORMALE	345	510	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Ottimo	640	770	L	2,5	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	520	640	L	2,1	2,5	L

B - Valutazione sintetica-comparativa Del terreno

ALLEGATO N° 8

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del fondo in questione, si procede, come già accennato, al confronto del bene da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto e d'indagine presso uffici pubblici, agenzie ed operatori immobiliari, nonché operatori del settore edile, per acquisire dati relativi ai prezzi di vendita terreni simili nella stessa zona e/o in altre analoghe. Per ultimo, dal quadro dell'ufficio del territorio della provincia di Avellino dei valori medi dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Avellino riferito all'anno 2019, risulta che un terreno agricolo in SANTO STEFANO DEL SOLE (zona agraria n° 8) è valutato per:

- Seminativo € 11.740,00/ha, pari a € 1,174/mq

Di seguito viene riportato il calcolo del valore dei beni

Valore dei beni distinto come lotto A

Tenendo conto del discreto stato di conservazione, delle rifiniture di tipo economico, della vetustà, della scarsa manutenzione, e tenendo conto anche della presenza dello spazio esterno complessivo destinato a verde e a parcheggio che dovrà sicuramente tenersi in considerazione per restituire una stima dell'immobile più veritiera per cui il sottoscritto ritiene che il più probabile **valore dei beni è:**

di 427,50 euro a mq. punto 1 e 3 e di € 64,125 (427.50*15%) per i terrazzi punto 3.1

di 580,00 euro a mq. punto 2

che i locali di cui al piano terra (centrale termica) e il locale al piano interrato, garage in corso di costruzione) risultano incompleti di finiture interne (intonaci e pavimentazioni), inoltre privi di concessioni edilizie, il sottoscritto ritiene che il più probabile **valore dei beni è:**

di 213,75 euro a mq. punto 4 e 5

Quindi si può determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame con riferimento all'attualità.

- 1) Deposito a piano seminterrato, foglio 1 p.lla 535 sub 5 Superficie Commercial = 112,00 mq
= € 427.50 x mq 112.00 = **€ 47.880,00**
- 2) Abitazione Piano Terra, foglio 1 p.lla 535 sub 3 Superficie Commerciale = 216,00 mq

Prezzo di mercato = €	580,00/mq.x mq 216,00 =	€. 125.580,00
3) Deposito a piano secondo sottotetto, foglio 1 p.lla 535 sub 4 Superficie Commerciale = 109,00mq	Prezzo di mercato = € 427.50 x mq 109.00 =	€ 46.597,50
3.1) Terrazzi Superficie Commerciale = 49,00 mq	Prezzo di mercato = € 427.50 x15%* mq 49.00 =	€ 3.142,12
4) Garage in corso di costruzione (privo di concessione edilizia) = Superficie Commerciale = mq 38	Prezzo di mercato = 213.75 x mq 38.00 =	€ 8.122,50
5) Centrale termica (privo di concessione edilizia) = Superficie Commerciale = 11 mq	Prezzo di mercato = 213.75 x mq 11.00 =	€ 2.351,25
6) Terreno , foglio 1 p.lla 536, seminativo classe 3 mq 1593	Prezzo valore medio - (regione agraria n°8) raddoppiato per infrastrutture esistenti in zona, collegamenti, posizione. e urbanizzazione"	
	Prezzo di mercato = (1,174*2) = 2,348 x mq 1.593.00 =	€ 3.740,36

TOTALE VALORE DEI BENI LOTTO A	€. 237.413,73
---------------------------------------	----------------------

CONCLUSIONI

E' utile ribadire che la stima dell'immobile, prodotta in maniera dettagliata ed approfondita, con indagini di mercato e considerazioni efficaci – destinazione d'uso, presenza di urbanizzazioni, buona accessibilità, sufficiente densità dei servizi, sostanziale saturazione dell'uso del territorio, discreto valore storico stratificato, tecnologia costruttiva dell'edificio e dotazione impiantistica, ecc., non rappresenta il "prezzo di vendita effettivo" dell'immobile, ma è solo il "più probabile valore di mercato". Uno degli aspetti fondamentali nel giudizio di stima è stato appunto il cosiddetto "aspetto previsionale" ossia l'analisi di quei fattori esterni (aspetto Urbanistico) ed interni (tipologico, strutturale) che hanno influito nella valutazione.

Per tanto si è pervenuti alla determinazione del più Probabile Valore di Mercato dei beni sopra riportati, utilizzando la Banca Dati della Agenzia del Territorio relativa ai valori dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) e dei valori agricoli medi (VAM), che ammonta complessivamente:

TOTALE VALORE DEI BENI LOTTO A	€. 237.413,73
---------------------------------------	----------------------

Sicuro di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede, l'incarico affidatogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica relativa alla causa civile per la procedura R.G.E. n. [REDACTED]

S. Andrea di Conza, Giugno 2025

il C.T.U.
Geom. Erberto Piccinno

