



TRIBUNALE DI AVELLINO

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n. XXXXXX del R.G.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , Viale Regina Margherita 278- Roma
Tel.- fax XXXXXXXXXXXX
Pec. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX domiciliata in
XXXXXXXX XXXXXXXX , Via XXXXXXXX XXXXXXXX

Custode: Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX

Professionista Incaricato
Geom. Alessandro MARANO



<u>INDICE</u>	<u>pag.</u>
INDICE	pag.2
ELENCO ALLEGATI	3
§ 1. Incarico.....	4
§ 1.1 L'attività espletata per la redazione della relazione di stima.....	4
§ 2. Accertamenti effettuati	5
§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima –	5
§ 3.1 – Gravami	9
§ 4. Descrizione dei beni	9
Descrizione del Lotto A – abitazione a piano terra	10
Caratteristiche strutturali/costruttive	10
Stato d'uso.....	11
Descrizione del Lotto B – Abitazione al primo e escidono piano (mansarda) -	11
Caratteristiche strutturali/costruttive	12
Stato d'uso.....	13
Descrizione del Lotto C – Locale di Deposito -	13
Caratteristiche strutturali/costruttive	14
Descrizione del Lotto d – Fabbricato per Depositi -	15
Caratteristiche strutturali/costruttive	16
Stato d'uso.....	16
Titoli di proprietà del bene	16
Confini.....	16
Possesso.....	16
§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti.....	16
§ 4.2 Regolarità Catastale dei beni	18
§ 7. La valorizzazione dei beni.....	18
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	20
§ 7.2 Costi necessarie per la regolarizzazione urbanistica	21
§ 8 Conclusioni.....	21



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1. Verbali Di Sopralluogo E Misurazioni
- Allegato 2. Rilievo Fotografico
- Allegato 3. Inquadramento Territoriale
- Allegato 4. Visure E Schede Catastali
- Allegato 5. Documentazione Urbanistica Rilasciata Dal Comune Di XXXXXXXX XXXXXXXX
- Allegato 6. Planimetrie degli immobili elaborate dal CTU
- Allegato 7. Riepilogo Superfici E Stima Dell'immobile Pignorato
- Allegato 8. Pratica di aggiornamento catastale
- Allegato 9. Pratica di sanatoria e regolarizzazione urbanistica
- Allegato 10. Comunicazioni Alle Parti
- Allegato 11. Scheda Sintetica
- Allegato 12. Relazione Di Stima Oscurata
- Allegato 13. Scheda Sintetica Oscurata



§ 1. Incarico

Il nominato CTU Geom. Alessandro Marano, con studio in Montella alla Via Dietro Corte n°13, iscritto all'Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2351, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione veniva incaricato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del 7 novembre 2022 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

Con provvedimento contestuale, veniva nominato custode giudiziario la Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX che successivamente accettava l'incarico.

§ 1.1 L'attività espletata per la redazione della relazione di stima

Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione del 7 novembre 2022, ed i documenti in atti, il consulente ha, preliminarmente provveduto all'aggiornamento di tutti i dati, acquisendo le necessarie nuove documentazioni.

- In data 11 luglio 2022, si è proceduto a richiedere, le necessarie certificazioni, con formale richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX XXXXXXXX , per ottenere la documentazione inerente la Destinazione Urbanistica e i Titoli Edilizi Abilitativi dei beni facenti parte del compendio immobiliare staggito, così come indicati ai punti 1.b e 2.F-G-H-I-J-K-L del verbale di giuramento/conferimento dell'incarico all'Esperto;
 - In data 3 giugno 2022, l'esperto estimatore ha depositato telematicamente tramite p.s.t. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il “modello per il controllo sulla prima documentazione”, opportunamente compilato;
 - In data 8 luglio 2022 ed in data 6 giugno 2025, a mezzo del servizio telematico Sister dell'Agenzia Delle Entrate, si sono acquisiti i dati e le planimetrie catastali aggiornati relativi al compendio;
- 1) In data 11 luglio 2022, alla continua presenza del Custode Nominato, avv. XXXXXXXX XXXXXXXX , si è proceduto ad un sopralluogo presso gli immobili staggiti;
 - 2) In data 16 novembre 2022, sempre alla continua presenza del Custode Nominato, avv. XXXXXXXX XXXXXXXX , si è proceduto ad un sopralluogo presso gli immobili staggiti. Durante tale accesso si è prodotta una estesa e dettagliata perizia fotografica, e contestualmente si è provveduto alla verifica, con misurazioni e verifiche, dell'immobile, rispetto alle schede catastali e al suo stato dal punto di vista urbanistico;



§ 2. Accertamenti effettuati

Dalle operazioni peritali eseguite, tutte pedissequa alla corretta individuazione dei beni pignorati, alla verifica della loro corrispondenza e dello stato dei luoghi visionati nel corso del sopralluogo, confrontati con le risultanze del pignoramento stesso.

Con l'accesso presso l'immobile staggito, si è presa visione dei luoghi, verificandone lo stato conservativo/manutentivo, la vetusta, l'integrità strutturale e funzionale, la tipologia costruttiva, e la presenza delle dotazioni tecnologiche (impianti elettrici, termici, idrici ecc..), documentando il tutto in un'estesa perizia fotografica.

Presso l'Agenzia del Territorio, sono stati effettuati attraverso il portale telematico SISTER, richieste di

- Estratto di foglio di mappa;
- Elaborato planimetrico con tutte le unità appartenenti all'intervento;
- Planimetria catastale di entrambi i beni pignorati;
- Visure catastali degli immobili.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di XXXXXXXX XXXXXXXX per verificare la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento e la documentazione tecnica ricevuta.

La documentazione sopra descritta, unitamente a quella versata in atti, identifica il bene immobile pignorato.

§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima –

I beni sono siti in XXXXXXXX XXXXXXXX , alla Via XXXXXXXX XXXXXXXX , n.ro XX e si compongono di:

- 3) una civile abitazione, unità sita al piano terraneo del fabbricato;
- 4) una civile abitazione, unità sita al piano primo e secondo del fabbricato;
- 5) un ampio locale di deposito al piano terra, addicente il fabbricato per abitazioni;
- 6) un fabbricato per depositi che si sviluppa su un piano seminterrato ed un piano terra, insistente sull'area esterna.

Tutte le unità presenti nel fabbricato hanno accesso autonomo dall'esterno del fabbricato stesso, e non hanno alcun collegamento interno tra di loro.

Il compendio immobiliare, ricade nella zona urbana del comune di XXXXXXXX XXXXXXXX , alla Via Fontana.



Il compendio oggetto di stima si compone da un fabbricato principale che si sviluppa su tre piani, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo/mansarda, con adiacente e collegato, un ampio locale di deposito a piano terra. In posizione distaccata dei due immobili di cui innanzi vi è un locale di deposito su due piani, un seminterrato ed un piano terra, entrambi i locali hanno accesso diretto dalla corte esterna.

All'abitazione al piano terra si accede direttamente da un portico che a sua volta è accessibile dalla corte eterna.

Ai locali deposito del piano interrato si accede direttamente dall'esterno, dal terreno/corte circostante il fabbricato.

All'abitazione dei piani soprani, primo e secondo/mansarda, si accede si dall'interno del piano terra del fabbricato, per mezzo di una scala, che da una scala esterna sita sul lato destro dell'immobile.

Il locale di deposito realizzato in aderenza al fabbricato per abitazioni ha accesso carraio, a filo terreno, diretto dalla circostante corte.

Proprio per la conformazione e la possibilità di utilizzo separato di ogni singola porzione immobiliare del compendio stesso si sono creati quattro distinti lotti, singolarmente utilizzabile ed alienabili. Lotti che a loro volta avranno in comune il circostante terreno/corte da cui trarranno accesso. Alla corte si accede direttamente dalla Via Fontana, per mezzo di un cancello carraio, ed un adiacente cancelletto pedonale che affaccia sulla richiamata Via Fontana.

“Lotto A” Abitazione A Piano Terra

Si compone di una civile abitazione al piano terra, con accesso autonomo dalla corte circostante, dalla quale è distaccata da un ampio porticato.

L'abitazione è composta 4 vani ed accessori, precisamente da un'ampia taverna di ingresso, da cui diparte anche la scala che porta all'abitazione del piano superiore, scala interna che si dovrà chiudere in caso di distinti e separata assegnazione dei lotti A e B, un ampio vano soggiorno pranzo direttamente collegato al tinello/cucina, due camere da letto ed un bagno col relativo antibagno.

Antistante l'abitazione, e lungo tutta la facciata anteriore, prospiciente la parte laterale della corte, vi è un porticato da cui la stessa abitazione trae accesso.

I dati con cui l'immobile risulta censito presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Avellino, sono:





Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXX XXXXXXXX - Via F XXXXXXXX – piano 1-	XXX	XXX	X	A/2	U	6 vani	€ 402,84	A

Tale abitazione un lotto funzionale/commerciale, in seguito meglio descritto, è contraddistinto come “**Lotto A**”.

“Lotto B” Abitazione A Piano Primo e Secondo/Mansarda

Il lotto è composto di una civile abitazione al piano primo e secondo quest’ultimo mansardato, con accesso autonomo dalla corte circostante a piano terra mediante una scala esterna a due rampe che portano al primo piano dove si trova l’ingresso all’abitazione stessa, ingresso prospiciente la via Fontana Piedicasale.

L’abitazione si compone di 5 vani al primo piano, una cucina, un soggiorno/pranzo, 3 camere da letto, di cui due sovrastanti la tavernetta del piano terraneo ed un bagno con antibagno ed un disimpegno.

Antistante i vani cucina e pranzo, dai quali vi si accede, vi è un ampio terrazzo, che sovrasta il sottostante porticato, descritto al lotto precedente. Dallo stesso piano tramite una scala interna a due rampe, a vista si raggiunge il secondo piano, mansardato, in cui sono presenti 3 camere da letto, un ampio bagno oltre che un corridoio e disimpegno.

Le camere da letto si affacciano su due balconi, uno con aggetto verso la corte, lato destro del fabbricato, ed uno con aggetto ad angolo su via Fontana Piedicasale e sul terreno lato sinistro della richiamata corte a piano terra.

I dati con cui l’immobile risulta censito presso la banca dati dell’Agenzia del Territorio di Avellino, sono:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXX XXXXXXXX - Via XXXXXXXX – piano 1-2-	XXXX	XXX	X	A/2	U	11 vani	€ 738,53	B

Il lotto funzionale/commerciale, in seguito meglio descritto, è contraddistinto come “**Lotto B**”.

“Lotto C” Locale Di Deposito Adiacente Il Fabbricato Per Abitazioni

Un unico ed ampio locale al piano terra, di oltre 500 mq, destinato deposito, a cui si accede direttamente dalla corte circostante il compendio, e del portico aderente allo stesso deposito, è realizzato con strutture portanti in cemento armato, la copertura è ad arco con una notevole altezza nella mezzeria di metri 8,13. La parte posteriore del locale, di più recente edificazione rispetto alle strutture principale, si presenta con una copertura piana.

All’interno del locale, nella parte di più recente edificazione, sono presenti tre piccoli vani destinati a wc.



Sul lato destro per chi lo osserva dal prospetto principale, prospetto su cui è presente l'ampia porta carraia di accesso, vi è un porticato, anch'esso di recente costruzione, con strutture in cemento armato che corre lungo tutto il prospetto laterale destro del deposito, per una lunghezza di metri 30,52.

Sovrastante la parte di copertura piana, vi è un terrazzo accessibile da una scala in cemento realizzata nella parte finale del porticato, stesso.

I dati con cui l'immobile risulta censito presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Avellino, sono:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXX XXXXXXXX - Via XXXXXXXX XXXXXXXX - piano Terra-	XXXX	XXX	X	C/02	1	579 mq	€ 747,57	C

Il lotto funzionale/commerciale, in seguito meglio descritto, è contraddistinto come **“Lotto C”**.

“Lotto D” Locali Di Deposito Nel Fabbricato Autonomo

Sono due locali di depositi, sovrastanti e componenti un singolo fabbricato distaccato dagli altri corpi di fabbrica, insistente sul lato destro del fabbricato di cui ai lotti precedenti, nella pertinenziale corte estrema che ricomprende l'intero compendio immobiliare staggito. Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in muratura, il solaio di interpiano in latero cemento e la copertura, ordita a falda di tetto inclinata è legno con sovrastante manto di tegole in argilla.

All'interno dell'immobile a piano seminterrato, con accesso da una porta situata sulla parte laterale vi è un vano deposito. Lo stesso è munito di due piccole finestre.

Al piano terra, sovrastante il locale di cui innanzi, è ubicato un ulteriore deposito, con accesso che fronteggia il fabbricato principale. Sulla parete laterale destra rispetto a quella di ingresso principale vi è una piccola finestra.

I dati con cui l'immobile risulta censito presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Avellino, sono:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXX XXXXXXXX - Via XXXXXXXX XXXXXXXX - piano S1- Terra-	XXXX	XXX	X	C/02	1	579 mq	€ 747,57	D

Il lotto funzionale/commerciale, in seguito meglio descritto, è contraddistinto come **“Lotto D”**.



Nel compendio staggito rientra anche un'area di sedime di un piccolo manufatto attualmente demolito, in catasto al foglio X particella XXX sub X, che ricadente sull'area circostante i due fabbricati, viene ricompreso nella valutazione immobiliare dell'area pertinenziale.

La Corte circostante i fabbricati è da considerarsi come area comune a tutti i fabbricati, ad esclusione della porzione di terreno, situata a monte del locale di deposito di maggiore dimensione e su cui ricadono e due pertinenziali tettoie, la stessa area per tutta la sua estensione e così come è delimitata dal fabbricato (deposito) e dei muri di cinta è di diretta pertinenza e apparterrà al lotto C, locale di deposito.



§ 3.1 – Gravami

Sono elencate nell'apposita certificazione Notarile depositata agli atti a cura del creditore precedente.

§ 4. Descrizione dei beni



Il compendio staggito ed oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un fabbricato da cielo a terra, in cui ricadono, due distinte abitazioni, un ampio locale deposito, ed un ulteriore corpo di fabbrica su due piani desinato a depositi.

E' geograficamente posizionato zona urbana del comune di XXXXXXXX XXXXXXXX , in ottima posizione rispetto all'agglomerato urbano stesso.

Le unità immobiliari, presenti nel fabbricato, risultano autonomamente utilizzabili e commercializzabili, e pertanto

sono stati suddivisi in quattro distinti lotti.

Il primo lotto A, è rappresentato dall'abitazione al piano terra.

Nel lotto B è costituito dall'abitazione tra il primo piano e il piano secondo mansardato, ed il lotto C è costituito è composto un unico corpo di fabbrica, al piano seminterrato e terra, immobile localizzato in posizione distaccata rispetto al fabbricato di cui innanzi.



Descrizione del Lotto A – abitazione a piano terra



L'abitazione, si compone da due camere, una cucina, un soggiorno/pranzo ed una taverna, oltre un bagno e relativo antibagno. Anteriormente all'abitazione, alla stessa quota, è presente un ampio portico direttamente accessibile dall'unità.

Le superfici di tale unità immobiliare si possono così riassumere:

Abitazione e accessori	mq 153,91
Portico – C.T.	mq 32,60

Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE					
ABITAZIONE ALLA VIA XXXXXX XXXXXXXX					
FOGLIO X P.LLA XXX SUB X					
LOTTO A					
PIANO TERRA	SUA	SNR	BALCONI	Esposizione	Manutenzione
Portico		31,16		Ovest	Buono
Taverna	49,02			Ovest	Buono
Soggiorno	58,72			Nord	Buono
Cucina	6,30			Nord-ovest	Buono
Bagno	8,76			Ovest	Buono
Camera	16,25			Ovest	Buono
Camera	12,81			Sud-Ovest	Buono
Ripostiglio	2,05			Intercluso	Buono
Centrale termica		1,44		Intercluso	Buono
SOMMANO	153,91	32,60	0,00		
	mq	Rid. Perc. %		€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	153,91	100		€ 550,00	€ 84 650,50
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	32,60	40		€ 330,00	€ 10 758,00
TERRAZZI E BALCONI	0,00	67		€ 181,50	€ -
VALORE TOTALE FABBRICATO					€ 95 408,50

Caratteristiche strutturali/costruttive

Le strutture portanti del fabbricato sono del tipo in cemento armato, travi e pilastri, mentre le tamponature sono in laterizi.

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento.

Le tramezzature interne sono realizzate con forati in laterizi, dello spessore di cm10.



Tutti gli ambienti interni del fabbricato intonacati con intonaci del tipo per civile abitazione, con finitura bianca.

Le pavimentazioni dei vani, sono piastrelle, il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I prospetti finiti con piastrelle in gres ceramico a faccia-vista.

Tutti i vani componenti la struttura hanno illuminazione, areazione e affaccio diretto sulle strade e spazi pubblici circostanti.

La porta di ingresso è un portoncino blindato a due ante.

Le invetriate esterne sono realizzate in alluminio e legno con vetro camera con protezione esterne in ferro battuto lavorato.

Tutti gli impianti dell'immobile, elettrico, idrico, sono del tipo civile, consoni all'utilizzo nell'attività abitativo nel fabbricato.

È presente un impianto di riscaldamento.

A quanto si è potuto appurare nel corso delle operazioni peritali, gli scarichi fognari sono convogliati alla rete fognaria cittadina.

L'unità è individuabile sull'allegata planimetria.

Stato d'uso

L'immobile attualmente occupato, si presenta in buono stato manutentivo, ed in buono stato di vetustà, il tutto derivante dalla coeva edificazione dell'intero fabbricato.

Non sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria.

Descrizione del Lotto B – Abitazione al primo e escidono piano (mansarda) -



Si sviluppa su due piani soprani del fabbricato, primo piano e secondo mansardato. È composta da tre camere, una cucina ed un soggiorno/pranzo un bagno e relativo antibagno, al primo piano, da tre camere ed un bagno al secondo piano, mansarda. Anteriormente alla pozione abitativa del primo piano vi è un ampio terrazzo che sovrasta il portico dell'abitazione del piano terra. Sempre a primo piano, sul lato destro rispetto al prospetto principale vi è l'accesso all'abitazione.

Le superfici di tale unità immobiliare si possono così riassumere:

<u>Abitazione e accessori</u>	<u>mq 236,22</u>
<u>Scala Esterna – Balconi - Terrazzo</u>	<u>mq 60,71</u>



Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE					
ABITAZIONE ALLA VIA XXXXXX XXXXXX					
FOGLIO X P.LLA XXX SUB X					
LOTTO B					
PIANO PRIMO	SUA	SNR	BALCONI	Esposizione	Manutenzione
Scala esterna			9,05	Sud	Buono
Balcone			37,30	Ovest	Buono
Soggiorno/pranzo	45,75			Sud-Ovest	Buono
Camera	11,56			Sud-Est	Buono
Cucina	16,47			Ovest	Buono
Tinello	5,94			Ovest	Buono
Bagno	5,77			Intercluso	Buono
Disimpegno/scala	9,10			Est	Buono
Disimpegno	13,32			Est	Buono
Camera	23,68			Intercluso	Buono
Camera	14,21			Intercluso	Buono
w.c.	2,56			Sud	Buono
scala	7,15			Est	Buono
PIANO SECONDO					
Disimpegno	18,08			Nord-Est	Buono
Camera	17,18			Sud-Est	Buono
Camera	19,53			Sud-Ovest	Buono
Camera	17,98			Nord-Ovest	Buono
w.c.	7,94			Nord	Buono
Balcone			5,56	Ovest	Buono
Terrazzo			8,80	Est	Buono
SOMMANO	236,22	0,00	60,71		
	mq	Rid. Perc. %		€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	236,22	100		€ 550,00	€ 129 918,80
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	0,00	40		€ 330,00	€ -
TERRAZZI E BALCONI	60,71	67		€ 181,50	€ 11 018,87
VALORE TOTALE FABBRICATO					€ 140 937,67

Caratteristiche strutturali/costruttive

Le strutture portanti del fabbricato sono del tipo in cemento armato, travi e pilastri, mentre le tamponature sono in laterizi.

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento.

Le tramezzature interne sono realizzate con forati in laterizi, dello spessore di cm10.

Tutti gli ambienti interni del fabbricato intonacati con intonaci del tipo per civile abitazione, con finitura bianca.



Le pavimentazioni dei vani, sono piastrelle, il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I prospetti finiti con piastrelle in gres ceramico a faccia-vista e con lamiere grecate.

Tutti i vani componenti la struttura hanno illuminazione, areazione e affaccio diretto sulle strade e spazi pubblici circostanti.

La porta di ingresso è un portoncino blindato a due ante.

Le invetriate esterne sono realizzate in alluminio e legno con vetro camera con chiusure oscuranti esterne ad ante apribili verso l'esterno, del tipo gelosie alla romana .

Tutti gli impianti dell'immobile, elettrico, idrico, sono del tipo civile, consoni all'utilizzo nell'attività abitativo nel fabbricato.

È presente un impianto di riscaldamento.

A quanto si è potuto appurare nel corso delle operazioni peritali, gli scarichi fognari sono convogliati alla rete fognaria cittadina.

L'unità è individuabile sull'allegata planimetria.

Stato d'uso

L'immobile attualmente occupato, si presenta in buono stato manutentivo, ed in buono stato di vetustà, il tutto derivante dalla coeva edificazione dell'intero fabbricato.

Non sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria.

Descrizione del Lotto C – Locale di Deposito -



Si compone in un unico ed ampio locale al piano terra. Il locale destinato deposito, a cui si accede direttamente dalla corte circostante il compendio, e del portico altera allo stesso deposito, è realizzato con strutture portanti in cemento armato, la copertura è ad arco con una notevole altezza nella mezzeria di metri 8,13. La parte posteriore del locale, di più recente edificazione rispetto alle strutture principale, si presenta con una copertura piano, con una copertura piana.

All'interno del locale, nella parte di più recente edificazione, sono presenti tre piccoli vani destinati a wc.

Sul lato destra per chi lo osserva dal prospetto principale, prospetto su cui è presente l'ampia porta carrai di accesso, vi è un porticato, anch'esso di recente costruzione, con strutture in cemento armato che corre lungo tutto il prospetto laterale destro del deposito, per una lunghezza di metri 30,52.

Sovrastante la parte di copertura pagina, vi è un terrazzo accessibile da una scala in cemento realizzata nella parte finale del porticato, stesso.



Al piano si accede per mezzo di una scala esterna a due rampe, con strutture in cemento armato, scala ubicata sulla parete SUD/EST del fabbricato.

Il mansardato ha diverse altezze, sulla parete EST, lato anteriore del fabbricato è di metri 1,63, nella parte centrale è di metri 3.91, mentre quella posteriore, parete Ovest è di metri 1,93. Di pertinenza del locale vi è un adiacente terrazzo, il cui solaio funge da copertura per parte della sottostante abitazione.

All'esterno del locale sono presenti due tettoie, con strutture in metallo e copertura in lamiera, collegate alle murature del fabbricato.

Le superfici di tale complesso immobiliare si possono così riassumere:

Locali Principali	mq 528,67
Porticato/Tettoie	mq 308,69

Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE					
ABITAZIONE ALLA VIA XXXXXX XXXXXX					
FOGLIO X P.LLA XXX SUB X					
LOTTO C					
PIANO TERRA	SUA	SNR	BALCONI	Esposizione	Manutenzione
Deposito	519,55			Nord	Buono
Deposito	3,62			Intercluso	Buono
w.c.	1,55			Intercluso	Buono
w.c.	1,60			Intercluso	Buono
Porticato		217,61		Ovest	Buono
Tettoia		61,60		Nord-Est	Buono
Tettoia		29,48		Est	Buono
Deposito	2,35			Intercluso	Buono
SOMMANO	528,67	308,69	0,00		
	mq	Rid. Perc. %		€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	528,67	100		€ 400,00	€ 211 468,00
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	308,69	40		€ 240,00	€ 74 085,60
TERRAZZI E BALCONI	0,00	67		€ 132,00	€ -
VALORE TOTALE FABBRICATO					€ 285 553,60

Caratteristiche strutturali/costruttive

Le strutture portanti del fabbricato sono del tipo in cemento armato, travi e pilastri, mentre le tamponature sono in laterizi.

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento.

Non sono presenti gli intonaci



Non vi sono pavimentazioni.

Non vi sono le porte interne.

I prospetti finiti ad intonaco.

L'unità è individuabile sull'allegata planimetria.

Descrizione del Lotto d – Fabbricato per Depositi -



Si compone in un di de locali di deposito, uno al piano seminterrato ed un al piano terra, ricadenti in un fabbricato, di cui sono gli unici vani, realizzato in pozione distaccata rispetto al fabbricato principale. piano terra.

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in muratura, il solaio di interpiano in latero cemento e la copertura, ordita a falda di tetto inclinata è legno con sovrastante manto di tegole in argilla.

All'interno dell'immobile a paino seminterrato, con accesso da una porta situata sulla parte laterale vi è una vano deposito. Lo stesso è munito di due piccole finestre.

Al piano terra, sovrastante il locale di cui innanzi, è ubicato un ulteriore deposito, con accesso dalla che fronteggia il fabbricato principale. Sulla parete laterale destra rispetto a quella di ingresso principale vi è una piccola finestra.

Le superfici di tale complesso immobiliare si possono così riassumere:

Locali Principali **mq 40,21**

Le stesse superfici si ricavano dalla seguente tabella sinottica, riepilogativa delle superfici, dell'esposizione, dello stato di conservazione, e del calcolo analitico del valore immobiliare:

SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE					
ABITAZIONE ALLA VIA XXXXXX XXXXXX					
FOGLIO X P.LLA XXX SUB X					
LOTTO D					
PIANO INTERRATO	SUA	SNR	BALCONI	Esposizione	Manutenzione
Deposito		15,21		Ovest	Scarso
PIANO TERRA					
Deposito		25,00		Est	Scarso
SOMMANO	0,00	40,21	0,00		
	mq	Rid. Perc. %		€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	0,00	100		€ 550,00	€ -
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	40,21	40		€ 330,00	€ 13 269,30
TERRAZZI E BALCONI	0,00	67		€ 181,50	€ -
VALORE TOTALE FABBRICATO					€ 13 269,30



Caratteristiche strutturali/costruttive

Le strutture portanti del fabbricato sono del tipo in muratura continua.

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento.

Il solaio di copertura, unico ed ordito ad una falda inclinata, è in legno con sovrastanti tegole in argilla.

Non sono presenti gli intonaci

Le pavimentazioni sono realizzate con un getto di calcestruzzo.

Non vi sono le porte interne.

I prospetti finiti ad intonaco.

L'unità è individuabile sull'allegata planimetria.

Stato d'uso

L'immobile attualmente, si presenta in un mediocre/basso stato manutentivo, ed in mediocre stato di vetustà.

Non sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria.

Titoli di proprietà del bene

Il bene è pervenuto agli esecutati alla sig.ra Xxxxx Xxxxx in forza di:

- 1) Per atto di compravendita del Notaio Luigino Italia del XXXXXX repertorio XXXXXX, trascritta in Avellino al n.ro XXXXXX in data XXXXXX.

Confini

Il compendio staggito, confina rispettivamente con:

- 1) -L'intero compendio staggito, fabbricati e corte circostante, confina a Sud con la via Fontana Piedicasale;
- 2) a Sud-Ovest con particella 447 in ditta XXXXXX XXXXXX, con la particella 444 in ditta XXXXXX XXXXXX, particella 881 in ditta XXXXXX XXXXXX;
- 3) a Nord con la particella 411 in ditta XXXXXX XXXXXX, particella 367 in ditta XXXXXX XXXXXX, particella 621 in ditta XXXXXX XXXXXX;
- 4) ad Est con il foglio catastale 5.

Possesso

L'immobile allo stato è occupato ed utilizzato dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX.

§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti



Dopo l'acquisizione della documentazione urbanistica riguardante il fabbricato, presso il comune di XXXXXXXX XXXXXXXX , (*Allegato n.5, documentazione rilasciata dal Comune di XXXXXXXX XXXXXXXX*) si è proceduto alla verifica della conformità ai titoli urbanistici del compendio i seguenti titoli urbanistici:

- 1) Autorizzazione sindacale n.ro 2709 del 5 novembre 1982;
- 2) Rinnovo dell'Autorizzazione Sindacale protocollo 2082 del 21 settembre 1990;
- 3) Variante in corso D'opera del 17/05/1991 n.ro 15/91;
- 4) Concessione Edilizia n.ro 22/2002 del 27/11/2002, relativa alla edificazione del Portico/Pensilina laterale del deposito;
- 5) D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) per i lavori di manutenzione protocollo 2306 del 04/06/2002;
- 6) Permesso di costruire a sanatoria ai sensi della Legge 47/85, per il fabbricato laterale, n.ro 15 del 01/08/2024;
- 7) Pratica Sanatoria Urbanistica n.ro 2/23 protocollo 897 del 27/02/2023, in corso di definizione, per la sessa manca il solo versamento del costo di costruzione.

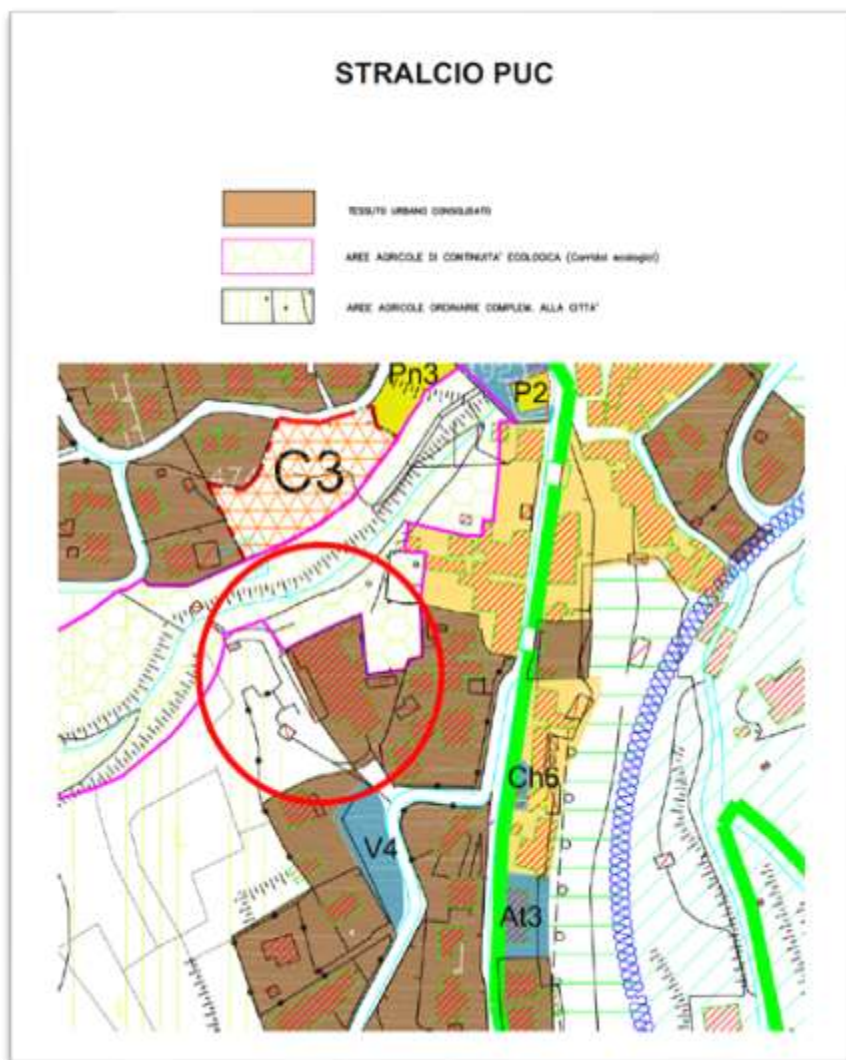
Nella documentazione urbanistica inerente al compendio risulta un di deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile Di XXXXXXXX, pratica di deposito n.ro XXXXXXXX del XXXXXXXX.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di XXXXXXXX XXXXXXXX si è accertata l'assenza della Certificazione di Agibilità del compendio pignorato.

Non si è ritenuta alcuna certificazione energetica, ai sensi della Legge 10/91.

Lo strumento urbanistico vigente è un PUC – Piano Urbanistico Comunale - in tale strumento urbanistico il fabbricato ricade precisamente:

- **Zona territoriale omogenea B – Tessuto Urbano Consolidato -PUC**
- **L'area circostante psoterire in Zona Aree Agricole Di Continuità Ecologica;**
- **Area laterale comprende il fabbricato per depositi, Zona Aree Agricole Ordinarie Complem. Alla Città**



§ 4.2 Regolarità Catastale dei beni

Dopo l'acquisizione della documentazione catastale, planimetrie aggiornate ed elaborato planimetrico, si è verificato che il cespite staggito si presentava con diverse difformità, difformità che sono state regolarizzate dal CTU con pratica catastale n.ro XXXXXX del XXXXXX.

§ 7. La valorizzazione dei beni

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa dell'instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e quindi discutibile, dare una stima compiuta nel caso di specie risulta essere un'operazione ancor più complessa.

Tale giudizio deve essere formulato anche in considerazione di tutti i fattori che possano influire sul valore del bene allo scopo di presentare degli scarti contenuti entro limiti accettabili.



Così come dettato dell'estimo civile per stabilire il valore di un bene occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato, valore di capitalizzazione, valore di costo, valore di trasformazione, valore di demolizione e valore complementare.

Il sistema più semplice e pratico ed abbastanza aderente alla realtà è il valore di mercato determinato nella zona di ubicazione del bene in base alla “*legge di mercato*” della domanda e dell’offerta, in maniera tale da effettuare la determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al cosiddetto “metodo comparativo” che consiste nello svolgere un’indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità per il successivo confronto con quelli oggetto di valutazione. Nell’analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene: partendo dal prezzo pieno dell’immobile, quello cioè relativo all’immobile in “condizioni normali” individuabile per analogia dall’analisi del mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo dell’immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari dell’immobile che motivo di maggiore o minore collocabilità nel mercato.

Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare, è parzialmente utilizzabile per l’immobile nel centro urbano, mentre data la mancanza di dati relativi a fabbricati simili, considerata posizione geografica, le tipologie di costruzioni ecc., non può tale metodo essere considerato in modo attendibile.

In questo caso, sulla base delle considerazioni fatte e della personale esperienza dello scrivente, i metodi e le valutazioni che si andranno ad applicare per ricavare il valore di mercato degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ✓ per i fabbricati siti nella zona urbana del Comune di XXXXXXXX XXXXXXXX , confrontare compravendite recenti nella zona aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e comparando il valore anche con tabelle di enti pubblici, per poi determinare il valore del fabbricato e delle sue pertinenze; per l’immobile, si prende come base di calcolo il costo di mercato medio, tra il massimo ed il minimo esistente per la zona urbanistica in cui l’immobile ricade, e si applica tale prezzo medio di mercato che nel caso di specie è il risultato tra la media di Euro/mq 450,00 ed Euro 650,00, da cui si ottiene un prezzo medio di 600,00 Euro/mq,
- ✓ per le pertinenze dirette, e si applica tale prezzo per le superfici utili abitabili, e con i dovuti fattori di riduzione alle superfici delle pertinenze (pari ad una riduzione del 60%) e dei balconi (un coefficiente riduttivo del 70%), coefficienti dettati dalle varie leggi urbanistiche, non da ultima la Legge 219/81 e s. m. ed i., che regola l’erogazione dei contributi per i fabbricati danneggiati dal sisma del 23/11/1980, inoltre il detto prezzo tiene



in considerazione la quota di contributo per metro quadro di immobile erogata dal Comune di XXXXXXXX XXXXXXXX per la ricostruzione post sima dello stesso.

A tali calcolati valori si aggiungono e si detraggono i seguenti fattori in base alle varie tipologie di costruzioni in esame, che vengono richiamate nella tabella sottostante:

Fattori positivi:
Descrizione
Posizione geografica immobile
Grado di finitura e vetustà
Ottima Zona Urbanistica
Grado di conservazione
Stato manutentivo
Fattori di deprezzamento:
Immobile privo di autorimesse o locali cantine
Immobile in condominio con altre unità

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, tenuto conto del mercato per immobili, simili il valore di mercato congruo al metro quadrato, tale valore unitario parametrico, applicato alle superfici dell'immobile, si ottiene il valore di mercato dello stesso, così come si riporta nella tabella allegata (*Vedi Allegato n. 7, tabelle di calcolo dei valori*).

Per determinare il Valore del fabbricato, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- ❖ destinazione urbanistica;
- ❖ posizione geografica;
- ❖ stato in cui si trovava al momento del sopralluogo;
- ❖ confronto dei valori di mercato correnti con le Tabelle Regionali dei Valori Fondiari Medi.

Determinazione del valore degli immobili pignorati

Dal valore lordo dei beni, distinto per l'unico lotto, dal quale valore vi è la necessità di detrarre i costi presunti (varie attività tecniche, lavori strutturali ecc., sanatorie ecc., regolarizzazione catastale).

Sulla scorta dei conteggi, delle valutazioni e dei rilievi svolti, e considerato che non vi sono da affrontare ulteriori spese, al netto dei diritti da corrispondere al Comune di XXXXXXXX XXXXXXXX per il rischio del Permesso di Costruire in Sanatoria, il valore, lordo, degli immobili pignorati è:

- ✓ per il lotto "A" € 94'408,50
(Euro novantaquattromila quattrocentootto/50);
- ✓ per il lotto "B" € 140'937,67
(Euro centoquarantamila novecentotrentasette/67);



- ✓ per il lotto "C" € 285'553,60
(Euro duecentoottantacinquemila cinquecentocinquante/60);
- ✓ per il lotto "D" € 13'269,30
(Euro tredicimila duecentosessantanove/60);
- ✓ in unico totale di Euro € 535'169,07
(Euro cinquecentotrentacinquemila centosessantanove/07).

Importi a cui andranno detratti i costi in appresso determinati.

§ 7.2 Costi necessarie per la regolarizzazione urbanistica

Per regolarizzino urbanistica si sono previsti i necessari costi che si stimano in via preliminarmente:

- **Costi della Sanatoria Urbanistica**
- **(oneri da corrispondere al comune di XXXXXXXX XXXXXXXX) Euro 3'160,52**
(Euro tremilacentosessanta/52)
- **Marca da Bolla da apporre sul Permesso Di Costruire Euro 16'00,00**
(Euro sedici/00)

§ 8 Conclusioni

Sulla scorta dei conteggi, il valore netto degli immobili, detratte le spese necessarie che vengono ripartite in parti uguali, un terzo per ogni lotto, pignorati è così riassumibile:

LOTTO	Valore stimato	Costi (1/3 del totale)	Valore Netto
Lotto A	€ 94'408,50	€ 1'058,84	€ 94'349,66
Lotto B	€ 140'937,67	€ 1'058,84	€ 139'878,83
Lotto C	€ 285'553,60	€ 1'058,84	€ 284'494,96
Lotto D	€ 13'269,30	€ 0,00	€ 13'269,30
Somma	€ 535'169,07	€ 3'176,52	€ 531'922,23

Si ottiene un valore finale del compendio staggito pari a Euro 531'922,23

(Euro cinquecentotrentunomila novecentoventidue/23).



Lotto1												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore Lordo	Valore Netto
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX XXXXXXXX - Via XXXXXXXX XXXXXXXX, n.ro XX- piano TERRA-	XXXX	XXX	X	XXX	X	6 vani	€ 402,84	A	€ 94'408,50	€ 94'349,66
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX XXXXXXXX - Via XXXXXXXX XXXXXXXX, n.ro XX - piano PRIMO E SECONDO-	XXXX	XXX	X	XXX	X	11 vani	€ 738,53	B	€ 140'937,67	139'878,83
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX XXXXXXXX - Via XXXXXXXX XXXXXXXX, n.ro XX - TERRA-	XXXX	XXX	X	XXX	X	579 mq	€ 747,57	C	€ 285'553,60	€ 284'494,96
F	Proprietà per 1000/1000	XXXXXXXX XXXXXXXX - Via XXXXXXXX XXXXXXXX, n.ro XX - Primo TERRA E S1-	XXXX	XXX	X	XXX	X	42 mq	€ 65,07	D	€ 13'269,30	€ 13'269,30
TOTALE DISTITNO PER LOTTI											€ 535'169,07	€ 531'922,23

Il sottoscritto consulente, certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Montella 9 giugno 2025

Il C.T.U. Estimatore

Geom. Alessandro MARANO

