

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO



Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 112/2024 di R.G. Es. - 2° Sezione Civile

CREDITORI PROCEDENTI

- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]; entrambi rappresentati e difesi dall'avv.to Maria Luisa SABATINO.

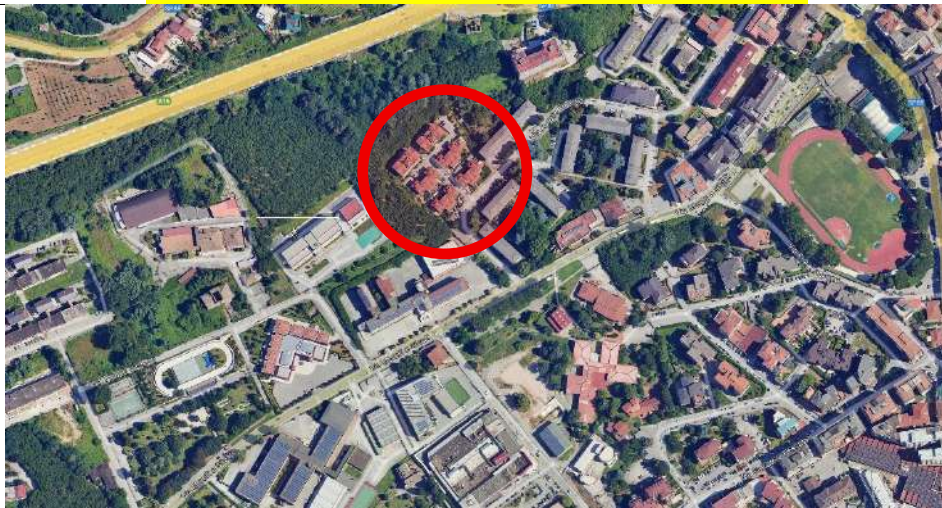
CONTRO

ESECUTATO (Debitore)

- ❖ [REDACTED]

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



GIUDICE:

G.Es. dott. Astianatte DE VINCENTIS
Prossima udienza 23 settembre 2025

CONSULENTE TECNICO INCARICATO:

geom. Luigi D'Agostino
83100 Avellino - Via Leopoldo Cassese, n° 1/A
Tel. 329 2140976
email: luigidagostino@libero.it
pec: luigi.dagostino1@geopec.it

SEZIONE:

C.T.U.

FASE:

DEFINITIVA

DATA:

agosto 2025

REV.:

01



Sommario

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PREMESSA | 3 |
| 2 | ACCETTAZIONE INCARICO..... | 3 |
| 3 | CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI..... | 3 |
| 4 | RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL G.I. | 6 |
| 4.0 | QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. | 6 |
| 4.1 | QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO..... | 12 |
| 4.2 | QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. | 29 |
| 4.3 | QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO..... | 36 |
| 4.4 | QUESITO 5. PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO. | 38 |
| 4.5 | QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORAMENTI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO..... | 39 |
| 4.6 | QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE..... | 40 |
| 4.7 | QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE..... | 40 |
| 4.8 | QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE..... | 42 |
| 4.9 | QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO..... | 42 |
| 4.10 | QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO..... | 43 |
| 4.11 | QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI..... | 43 |
| 4.12 | QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA..... | 51 |
| 4.13 | QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO..... | 51 |
| 5 | CONCLUSIONI | 51 |
| 6 | APPENDICE 1: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE. | 54 |



ILL.MO SIGNOR GIUDICE,

lo scrivente geom. **Luigi D'Agostino**, con studio in Avellino alla Via Leopoldo Cassese n° 1/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al n° **2397**, nonché all'Albo del Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino, col n. **533** dal 31 maggio 1981, in ottemperanza a quanto disposto dalla **S.V.I.**, presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel Procedimento n. **112/2024** di R.G. Es. Immobiliari – 2° Sezione Civile del Tribunale di Avellino.

1 PREMESSA

Il G.Es. dott. **Astianatte De Vincentis** con provvedimento datato **21-22/11/2024** nominava lo scrivente “*Consulente Tecnico d'Ufficio*” nel procedimento n. **112/2024** di R.G. – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Avellino.

2 ACCETTAZIONE INCARICO

Lo scrivente CTU in data **26/11/2024**, come disposto dal Signor Giudice dell'Esecuzione trasmetteva in formato elettronico, attraverso il Portale del Ministero di Grazia e Giustizia l'accettazione di incarico (**cf. allegato n. 4**).

3 CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di poter svolgere compiutamente l'incarico ricevuto e predisporre preliminarmente la “Verifica della completezza della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.”, lo scrivente in data **27/11/2024** inviava una nota via pec al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Avella (AV) (**cf. allegato n. 4**), al fine di acquisire l'*Estratto di Nascita* dell'esecutato, sig. Pescione Salvatore e l'*Estratto di Matrimonio* dello stesso.

Successivamente, in data **28/11/2024**, lo scrivente CTU inviava nota via pec al Dirigente Responsabile dell'UTC di Avellino (**cf. allegato n. 4**), al fine di accedere agli atti tecnici concernenti la realizzazione del complesso edilizio in cui risulta essere collocato l'immobile oggetto di pignoramento.

In data **29/11/2024**, lo scrivente, per accedere ai luoghi oggetto del presente procedimento, inviava comunicazione via pec sia ai creditori procedenti (**cf. allegato n.4**), per il tramite del proprio



legale, avv. **Maria Luisa Sabatino**, sia al Custode Giudiziario nominato, nella persona dell'avv. **Carla Bevilacqua**, e a mezzo raccomandata A/R al sig. [REDACTED] *esecutato/debitore* ed alla sig.ra [REDACTED], coniuge dello stesso (*in quanto l'immobile oggetto di pignoramento risulta acquistato in regime di comunione legale dei beni*), ed alla sig.ra [REDACTED] (*quest'ultima nella qualità di locataria e quindi possessore dell'immobile oggetto di causa, così come risultante dagli atti di causa e dalle indagini, che nel frattempo sono state svolte dallo scrivente*); con tali comunicazioni si informava che l'avvio delle operazioni peritali era stato fissato per il giorno **12 dicembre 2024** alle ore **15:30** (**cf allegato n.4**).

In data **02 dicembre 2024**, così come disposto dal G.Es. lo scrivente CTU trasmetteva in formato elettronico, attraverso il Portale del Ministero di Grazia e Giustizia una dettagliata relazione circa la citata "Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c." (**cf allegato n. 4**).

Al sopralluogo del **12/12/2024** intervennero:

- l'avv.to **Carla Bevilacqua**, nella qualità di Custode Giudiziario;
- l'avv.to **Maria Luisa Sabatino**, legale dei creditori procedenti, sig.ri [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo, alla presenza continua degli intervenuti e *coadiuvato da proprio collaboratore tecnico*, lo scrivente provò più volte a bussare sia al citofono ubicato all'ingresso del parco, lungo la strada comunale denominata via Nicolodi (*dove risultava il nominativo dell'affittuaria sig.ra [REDACTED] e di altre persone*) e sia all'interno del complesso residenziale, dove è situato altro citofono collocato all'ingresso pedonale all'immobile in questione (*dove risultava invece il nominativo dell'esecutato, sig. Pescione Salvatore e del coniuge sig.ra [REDACTED]*).

In tale circostanza, dopo aver atteso l'eventuale arrivo dell'esecutato, preso atto che nessuno rispondeva al citofono, con l'accordo delle parti intervenute, le operazioni peritali vennero rinviate al giorno **23 dicembre 2024**, alle ore **15:30** con incontro sempre sui luoghi di causa. Lo scrivente rimanda al verbale di sopralluogo per ulteriori dettagli (**cf allegato n. 1**).

In data **13/12/2024**, il sottoscritto CTU inviava pec al Dirigente responsabile del Genio Civile di Avellino (**cf allegato n. 4**), al fine di poter effettuare accesso agli atti tecnici depositati, relativi la realizzazione del complesso edilizio in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento immobile, per cui è causa.

In data **14/12/2024**, lo scrivente CTU inviava una comunicazione via pec alla dottoressa [REDACTED], nella qualità di Amministratore p.t. del Complesso Edilizio denominato Cooperativa SILUP (**cf allegato n. 4**), al fine di poter acquisire le informazioni richieste dal Giudice dell'Esecuzione (*per inciso importo annuo delle spese di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*).

Al sopralluogo del **23/12/2024** intervennero:



- l'avv.to **Carla Bevilacqua**, nella qualità di Custode Giudiziario;
- l'avv.to **Maria Luisa Sabatino**, legale dei creditori procedenti, sig.re [REDACTED];
- coniugi sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], entrambi attuali possessori ed occupanti dell'immobile oggetto di accertamento, per cui è causa.

In tale circostanza, alla presenza continua degli intervenuti e con l'ausilio sempre di un proprio collaboratore tecnico, lo scrivente ha dato corso alle indagini peritali sui luoghi effettuando il rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti facenti parte degli immobili oggetto di accertamento; il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo redatto (cfr allegato n. 1).

In data **20/02/2025**, lo scrivente CTU inviava una nuova pec al Genio Civile di Avellino, ad integrazione di quella inviata in data 13/12/2024 (cfr allegato n. 4), al fine di acquisire ulteriore documentazione ritenuta utile all'espletamento dell'incarico ricevuto.

In data **05/03/2025**, lo scrivente CTU inviava una nuova comunicazione via pec alla dottoressa [REDACTED], nella qualità di Amministratore p.t. del suddetto complesso edilizio denominato **Cooperativa SILUP** (cfr allegato n. 4), al fine di poter acquisire informazioni circa le aree interne al parco, attigue ai vari edifici realizzati, e sull'esistenza o meno di un "Regolamento Condominiale"; si richiese altresì l'aggiornamento sulla posizione debitoria dell'esecutato e dell'affittuario nei confronti del Condominio (cfr allegato n. 4).

In data **18/03/2025**, lo scrivente CTU inviava una nuova comunicazione via pec al Dirigente Responsabile dell'UTC di Avellino (cfr allegato n. 4), rappresentando che, per l'espletamento dell'incarico ricevuto, a seguito della verifica della documentazione ricevuta, risultava necessario acquisire ulteriore documentazione.

In data **25/06/2025**, lo scrivente CTU, non avendo avuto riscontro alla pec inviata in data 05/03/2025 da parte del Condominio S.I.U.L.P. inviava una nuova comunicazione di sollecito via pec alla dottoressa [REDACTED], nella qualità di Amministratore p.t. del Condominio denominato **Cooperativa SILUP** (cfr allegato n. 4).

In data **24/07/2025**, lo scrivente CTU inviava una nuova comunicazione via e-mail al geom. Vincenzo Porciello facente parte del Servizio Amministrativo SUED del Comune di Avellino (cfr allegato n. 4), sollecitando l'invio della documentazione richiesta in data **18/03/2025**.

A tal proposito, in data **28/07/2025** lo scrivente riceveva una pec dal Comune di Avellino, in riscontro a quanto richiesto dallo scrivente, con la quale l'ufficio preposto dichiarava che: "[...] **nonostante le ripetute verifiche effettuate presso gli archivi comunali, non è riuscito a reperire quanto richiesto** [...]".



In data **12/08/2025**, lo scrivente CTU inviava una nuova comunicazione via pec al Comune di Avellino, all'attenzione dell'UTC/Sportello Unico per l'Edilizia (**cf. allegato n. 4**), chiedendo parere preventivo all'attuabilità edilizia/urbanistica finalizzata alla sanatoria di alcune difformità riscontrate sui luoghi durante le operazioni peritali. **A tale richiesta in data 27/08/2025 lo scrivente ha ricevuto nota via pec da parte del Comune di Avellino (cf. allegato n. 4) nel quale nulla è stato attestato.**

Lo scrivente, evidenzia che ha svolto ulteriori indagini, con molteplici accessi presso il Comune di Avellino (*Settore Anagrafe e Territorio*), Genio Civile di Avellino, Catasto di Avellino, Conservatoria dei RR.II. di Avellino, Comune di Avella (AV), Archivio di Stato ed Archivio Notarile di Avellino.

4 RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL G.I.

Dopo aver svolto ed inviato in data **02/12/2024 la verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cf. allegato n. 4)**, lo scrivente ha provveduto a rispondere ai quesiti posti dal G. Es.

Essi sono i seguenti:

- Q-01) **Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;**
- Q-02) **Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;**
- Q-03) **Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;**
- Q-04) **Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;**
- Q-05) **Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;**
- Q-06) **Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;**
- Q-07) **Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;**
- Q-08) **Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;**
- Q-09) **Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;**
- Q-10) **Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;**
- Q-11) **Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
- Q-12) **Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni;**
- Q-13) **Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;**
- Q-14) **Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

4.0 QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Lo scrivente ha identificato i beni oggetto di pignoramento a partire dall'indicazione generale contenuta agli atti di causa.

Da questi ultimi si desume che il numero dei beni è uno e di questo lo scrivente ha successivamente acquisito il titolo di proprietà consistente "**nell'atto di assegnazione di alloggio di cooperativa edilizia**"; tale atto è stato rogato dal notaio **Vincenzo Giordano** di Avellino il **29 maggio 2000**, Rep. n. 69649, Racc. n. 22826 (**cf. allegato n.7**).

Il **bene** oggetto di pignoramento è pertanto il seguente:



- 1) **“casa a schiera unifamiliare”** situata nel Comune di Avellino, in Via Aurelio Nicolodi n. 9/11 (ex Via Morelli e Silvati n. 114/Q), piani S1-T-1 e 2, identificata presso il NCEU sul foglio di mappa n. **11**, dalle seguenti unità immobiliari:
- particella n. 633/sub.7, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 6, vani 7,0, R.C.= € 614,58;**
 - particella n. 633/sub.9, categoria C/6 (garage), classe 5, consistenza 18 mq, R.C.= € 74,37;**
 - a tali immobili è annesso come pertinenza esclusiva il sub. 8 (bene comune non censibile) che individua la scala e la corte comune ai sub. 7 e 9; inoltre la suddetta viletta a schiera unifamiliare è dotata altresì di altra corte esclusiva, ubicata al lato superiore interno al parco residenziale (quest’ultima inserita ed individuata nella planimetria del sub. 7); il tutto come indicato nel sopraccitato atto (cfr allegato n. 7);**
 - 1/32 delle aree/zone interne del complesso edilizio/parco, adibite a viabilità interna di pertinenza condominiale, di cui la casa è parte integrante, individuato dalle ex particelle nn. 40, 43 e 44, oggi 634, 635, 636...**

Nelle immagini che seguono lo scrivente riporta lo stralcio di mappa catastale che riproduce la situazione catastale e la planimetria generale di progetto del parco residenziale all’interno del quale è ubicato l’immobile di cui al **“bene 1)”** sopra individuato.

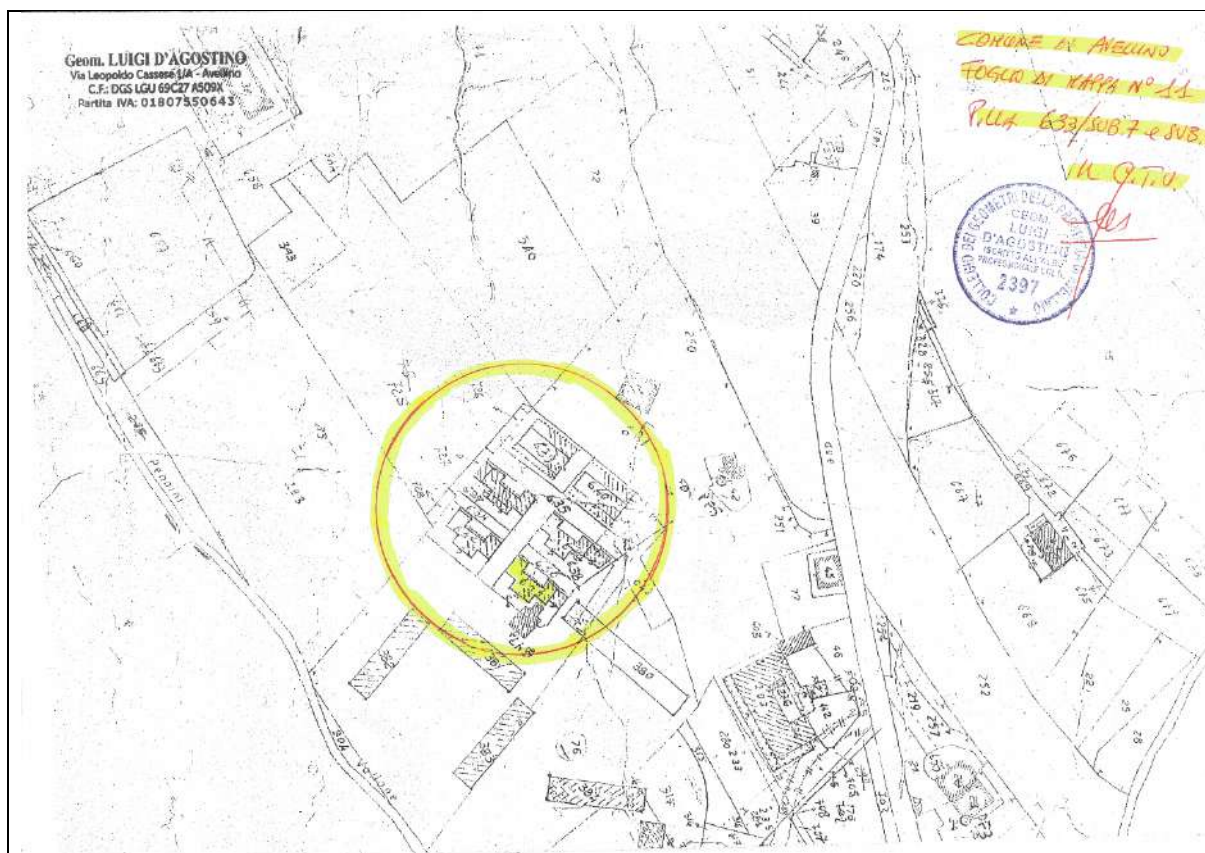


fig. 1. Stralcio di mappa catastale del foglio n. 11, Comune di Avellino, e individuazione dell’area con l’immobile oggetto di accertamento



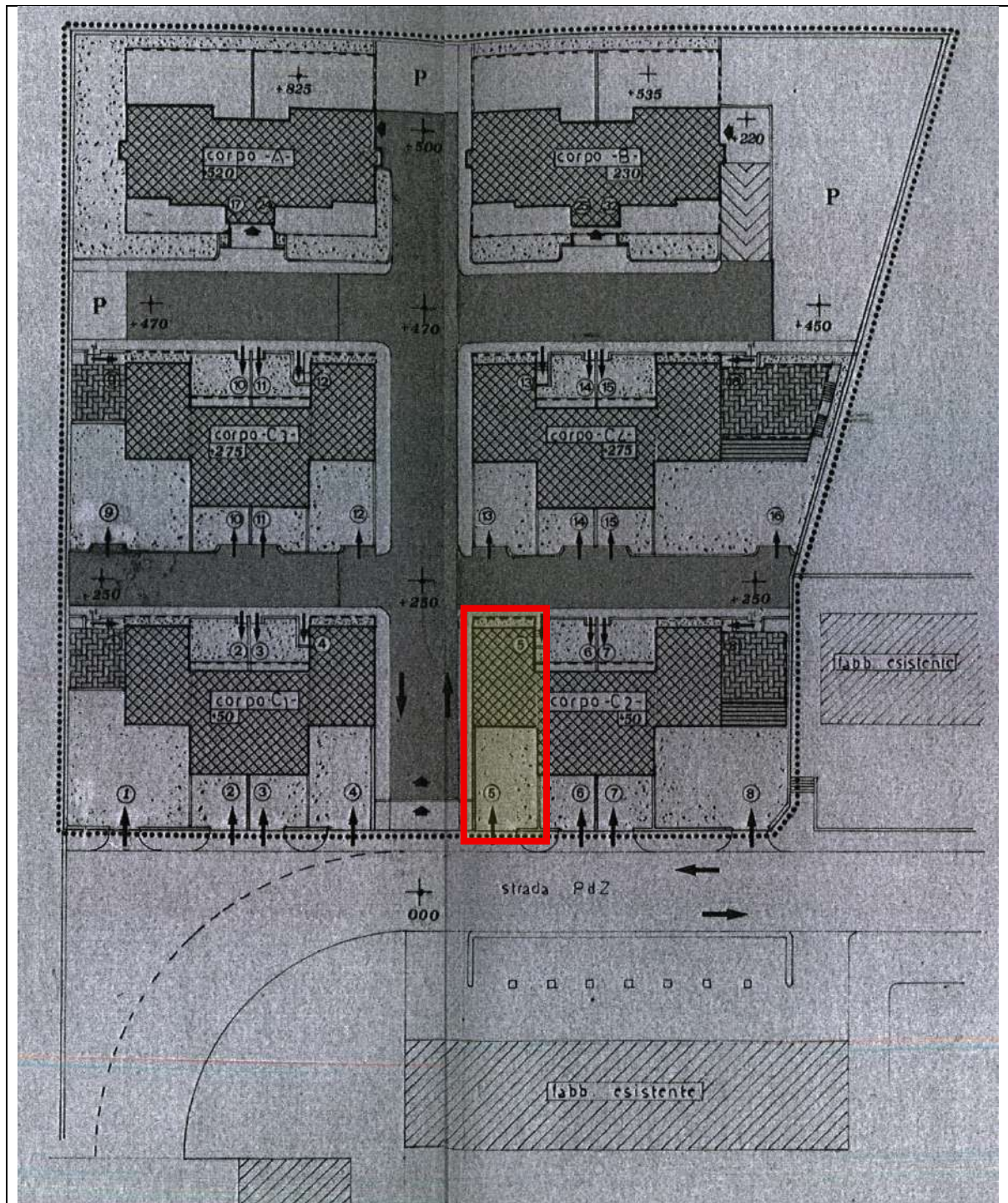


fig. 2. Estratto della planimetria generale dagli atti di progetto rinvenuti presso l'UTC di Avellino – individuazione del "bene 1" – in figura sono individuate con fondo grigio le aree di viabilità interna al parco

Tale edificio a destinazione residenziale di edilizia economica e popolare risulta parte integrante di un complesso edilizio, denominato oggi "Condominio S.I.U.L.P." inserito in un parco che ha preso il nome dalla stessa società "Cooperativa S.I.U.L.P. Avellino - società cooperativa a responsabilità limitata" che ne ha curato la realizzazione, ivi compreso l'acquisto delle aree su cui è sorto lo stesso complesso.



In merito a tale complesso edilizio, **si rappresenta che il Comune di Avellino** con atto di convenzione per la “Cessione in proprietà di area”, rogato in data **10/11/1993** dal notaio **Italia di Atripalda** (Racc. 14221, Registrato in Avellino il 17/11/1993 al n. 2732 e Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino in data 11/11/1993 ai n.ri 14663/12992), **cedeva** alla suddetta **Cooperativa** il diritto di proprietà dell'area edificabile compresa nel Piano di Zona Bacchanico, in Avellino, della superficie di mq. 6.200 circa, per la realizzazione di alloggi di edilizia popolare ed economica per circa mc. 12'000, da assegnare ai soci aventi diritto secondo la normativa vigente in materia. Tale area era individuata nel catasto terreni dalle ex particelle n. **40, 43, e 44** del foglio n. **11**; a seguito dei redatti frazionamenti i cassoni dei fabbricati realizzati sono individuati nel NCEU con le particelle identificate dai nn. **623, 633, 635, 636, 637, 638, 639, e 640**.

Sulle dette particelle sono stati realizzati **32** unità immobiliari, secondo il progetto autorizzato con la **Concessione Edilizia** rilasciata dal Comune di Avellino in data **3 agosto 1994**, n. **7163** del Reg. e successive varianti (**7163/bis** del **20/04/1995**, **7163/ter** del **05/02/1997** e **7163/quater** del **03/08/1998** - **cfr allegato n. 10**), finalizzate alla realizzazione di un intervento di edilizia economica e popolare nel Piano di Zona **“Area Bacchanico”**, secondo la ex Legge n. **457** del **05/08/1978** relativa alle norme per il recupero e la ristrutturazione edilizia.

L'autorizzazione alla realizzazione delle opere in cca del complesso edilizio in cui è collocato la **“casa a schiera unifamiliare”** in questione è stata rilasciata a seguito di deposito del progetto strutturale presso il Settore Provinciale del Genio Civile di Avellino al n. **40264** del **14/12/1994**, ai sensi delle Leggi n. 1086/71 – L.R. n. 9/83. La **“Relazione Finale del Direttore dei Lavori”** risulta essere stata emessa in data **22/11/1995** e depositato presso il Settore Provinciale del Genio Civile di Avellino in data **23/11/1995**. Il **“Certificato di Collaudo”** risulta essere stato emesso in data **23/11/1995** e depositato il suddetto Settore Provinciale del Genio Civile di Avellino in data **28/11/1995**.

Dalla documentazione acquisita presso l'UTC del Comune di Avellino, il complesso edilizio costituito dalle suddette unità immobiliari (**32 alloggi**) sono state dichiarate ultimate in data **29 giugno 1998** e risultano essere state suddivise in due lotti, secondo i mutui all'epoca elargiti:

- ✚ **il primo lotto** comprende **24 unità abitative** ed a sua volta suddiviso in altri corpi e cioè **“Corpo A”** costituito da un unico fabbricato per **otto** appartamenti e, quali pertinenze, **otto** distinti boxe garages; **“Corpo C1”**, **“Corpo C2”**, **“Corpo C3”**, e **“Corpo C4”**, ciascuno costituito da **4** case unifamiliari e tutte con ingresso autonomo;
- ✚ **il secondo lotto** detto **“Corpo B”** comprende un unico fabbricato per **otto** appartamenti e, quali pertinenze, **otto** distinti boxe garages.

Come risulta dall'atto di assegnazione rogato dal notaio Vincenzo Giordano di Avellino, l'immobile di proprietà dell'esecutato/debitore ed oggetto di pignoramento immobiliare è parte



integrante del “Corpo C2”, costituito da 4 case; gli ulteriori tre immobili del fabbricato a schiera non sono oggetto del procedimento ma costituiscono corpo strutturale unico con quello dell'esecutato.

Sulla base delle indagini svolte, è emerso che per le aree di viabilità interne al parco individuate in fig. 2, successivamente all'assegnazione ai rispettivi soci, sono rimaste sempre di pertinenza condominiale e “non è mai stata effettuata alcuna assegnazione esclusiva dei posti auto, né è stato definito un sistema di parcheggio individuale” (vedi attestazione datata 26/06/2025 rilasciata dall'amministratore p.t. del Condominio SILUP – **cf. allegato n.9**): esse, pertanto, appartengono a ciascun assegnatario in ragione dei rispettivi diritti di proprietà pari ad **1/32** dell'intero. Nel nostro caso specifico tale quota appartiene ad entrambi i coniugi sig.ri [REDACTED] (**in ragione di 1/64 ciascuno**).

Sulla base delle indagini svolte presso l'UTC del Comune di Avellino, per l'intero complesso edilizio in questione, realizzato dalla “Cooperativa S.I.U.L.P.”, il **Dirigente del Comune di Avellino** – Sportello Unico per L'Edilizia- Settore Pianificazione uso Territorio, in data **2 marzo 2006**, prot. 150/127/14URB ha rilasciato “**Certificato di Agibilità**” identificato al n. **237** del reg. (**cf. allegato n.3**).

Per quanto concerne la possibilità di divisione dell'immobile oggetto di pignoramento in più lotti, lo scrivente CTU afferma l'indivisibilità del bene in oggetto, **per cui non è ipotizzabile la divisione dello stesso in sub unità o sub lotti.**

L'azione creditizia è stata mossa nei confronti del sig. [REDACTED], nel prosieguo esecutato/debitore.

Dalla documentazione consultata ed acquisita presso le PP.AA., risulta che l'esecutato/debitore vanta **una quota pari a 500/1000 di diritto reale di proprietà** sul “**bene 1**” individuato a pag. 7 oggetto di pignoramento (**n.b.: nell'atto di pignoramento è erroneamente indicata una quota di piena proprietà pari a 1/1 afferente al sig. [REDACTED]**).

Infatti, il sopraindicato sig. [REDACTED], al momento dell'acquisto dei beni oggetto di pignoramento, risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni: il coniuge era e risulta ancora adesso essere la sig.ra [REDACTED].

Tutto ciò conferma che al momento dell'Atto di assegnazione dell'unità immobiliare da parte della Cooperativa S.I.U.L.P. Avellino (**cf. allegato n. 7**), l'acquisto ha riguardato non solo l'esecutato ma anche la moglie in eguale misura, cioè **500/1000 ciascuno**; il tutto come riportato nella relazione redatta dallo scrivente CTU “Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.” a cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimento (**cf. allegato n. 4**).



Al fine dell'esatta individuazione della detta **"casa a schiera unifamiliare"** lo scrivente riporta nelle figure seguenti la localizzazione, a livello comunale, delle aree e, a livello di dettaglio, del fabbricato (di cui il **"bene 1"**) è parte integrante) all'interno del parco residenziale.



fig. 3. Ortofoto territoriale con individuazione della zona oggetto di indagini

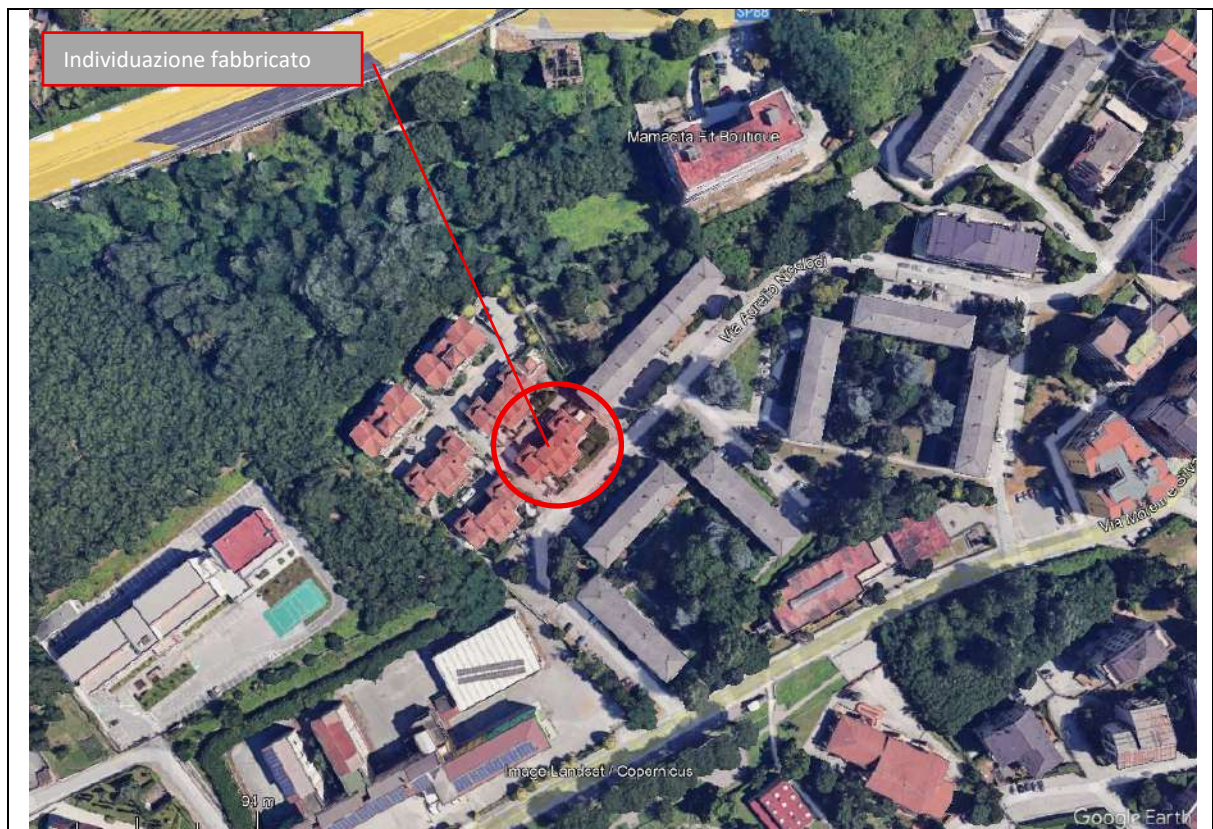


fig. 4. Individuazione del fabbricato interno al parco residenziale di cui il **"bene 1"** è parte integrante





fig. 5. Sovrapposizione di un estratto della mappa catastale del foglio n. 11 comunale con l'ortofoto delle aree oggetto di indagini (*particella di interesse: n. 633*)

4.1 **QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Lo scrivente evidenzia che l'unico bene oggetto di pignoramento è costituito da una "**casa a schiera unifamiliare**", come dettagliatamente descritto al **QUESITO 1**, al punto elenco **1)** di pag.6, a cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimenti.

Come anticipato e risulterà evidente dalla descrizione e dalla rappresentazione il bene costituito dalla "**casa a schiera unifamiliare**" non è ulteriormente divisibile; lo scrivente ha quindi individuato un **unico lotto** costituito come segue:

"LOTTO UNICO" : quota pari a **500/1000** di proprietà del seguente bene:

"CASA A SCHIERA UNIFAMILIARE" situata nel Comune di Avellino, in Via Aurelio Nicolodi n. 9/11 (ex Via Morelli e Silvati n. 114/Q), piani S1-T-1 e 2, identificata presso il NCEU sul foglio di mappa n. **11**, dalle seguenti unità immobiliari:

- particella n. **633/sub.7**, categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**, classe **6**, vani **7,0**, R.C.= € **614,58**;
- particella n. **633/sub.9**, categoria **C/6 (garage)**, classe **5**, consistenza **18 mq**, R.C.= € **74,37**;
- a tali immobili è annesso come pertinenza esclusiva il **sub. 8 (bene comune non censibile)** che individua la scala e la corte comune ai sub. **7** e **9**; inoltre la suddetta villetta a schiera unifamiliare è dotata altresì di altra corte esclusiva, ubicata al lato superiore interno al parco residenziale (quest'ultima inserita ed individuata nella planimetria del sub. **7**); il tutto come indicato nel sopraccitato atto (**cf. allegato n. 7**).
- 1/32** delle aree/zone interne del complesso edilizio/parco, adibite a viabilità interna di pertinenza condominiale, di cui la casa è parte integrante, individuato dalle ex particelle nn. **40, 43 e 44, oggi 634,635, 636...**

Di seguito lo scrivente procederà alla descrizione materiale del bene **1)** del **LOTTO UNICO**.



La casa a schiera unifamiliare poc'anzi identificata confina a **sud-est** ed in parte a **sud-ovest** con la strada comunale Via Aurelio Nicolodi, a **sud-ovest** e a **nord-ovest** con strada di penetrazione a servizio del Parco SIULP, ed infine a **nord-est** con altra casa a schiera unifamiliare, di cui alla particella n. **633/sub.5-6-10**, che attualmente risulta catastalmente intestata al sig. [REDACTED].

La porzione di casa a confine con la strada comunale a sud-est riceve accesso diretto da quest'ultima mediante immissione ad una corte privata annessa e delimitata da una recinzione con cancello carrabile; l'accesso carrabile in via Nicolodi reca il civico 11.

L'accesso al Parco sempre di Via Nicolodi avviene in zona latistante alla casa, nella zona a sud-ovest, sia mediante un accesso pedonale che un accesso carrabile; quest'ultimo è individuato al numero civico 9 di via Nicolodi (*sull'accesso pedonale è ancora indicata la precedente identificazione toponomastica: 114 di via Morelli e Silvati*). Entrati nella viabilità del Parco è possibile accedere alla casa mediante un secondo ingresso con cancelletto e tettoia pedonale posta nella zona a nord-ovest dell'immobile.

Le caratteristiche progettuali, architettoniche e costruttive generali del fabbricato oggetto di accertamento sono quelle di un edificio di tipo corrente in zona per gli edifici residenziali, con struttura intelaiata in c.a., solai latero cementizi gettati in opera e tamponature perimetrale a cassavuota.

La copertura è a doppia falda inclinata con presenza di un abbaino su ogni falda. Lo strato terminale della copertura è costituito da tegole in laterizio.

I fronti dell'edificio risultano rifiniti con intonaco e rivestimento in graffiato plastico bianco; sono presenti porzioni di struttura in cemento (*balconi ed aggetti di copertura*) a vista tinteggiate.

Le due aree esterne antistanti la casa, ed aree annesse, che consentono l'accesso a questa al piano seminterrato (*parte esterna confinante con Via Nicolodi*) e al piano rialzato (*area esterna di accesso pedonale interna al parco*), si presentano come segue:

- a)** *corte esterna confinante con via Nicolodi: essa è una superficie di circa 72,26 mq, delimitata da una recinzione costituita da un muretto di base rifinito in tufo, dell'altezza di circa 1,20 m, sormontato da una ringhiera che arriva fino a circa 2,40 dal calpestio della corte, realizzata in forma semplici (tondi e quadrati) in acciaio; la superficie della corte è in parte coperta da una pavimentazione in mattonelle cementizie ed in parte è realizzata ad aiuola con un prato e alberi, attualmente, ad alto fusto;*
- b)** *accesso pedonale interno al parco: l'accesso è delimitato, come detto, da un cancelletto pedonale protetto da una tettoia costituita da una veletta in cca poggiata su delle colonne rifinite in tufo. Il cancello di ingresso ha un'altezza di circa 2,20 m (la veletta è posta ad una quota di circa 2,30 m) ed è realizzata in acciaio in forme semplici (con tondi e quadrati); oltre il cancelletto è presente un piccolo vialetto privato, annesso alla casa, con pavimentazione in cotto, delimitato da una recinzione*



bassa in acciaio a geometria semplice, alto circa 1,20 m dal calpestio; è presente, inoltre, nella zona esterna posta al piano rialzato, sempre all'interno del parco, per tutta la lunghezza del lato corto della suddetta casa, un'aera adibita a fioriera annessa all'immobile e latistante l'accesso pedonale sopraindicato.

L'interno della casa è organizzato su quattro livelli oltre la copertura. I quattro livelli sono il piano seminterrato, piano rialzato, il primo piano ed il piano sottotetto/mansarda.

I diversi livelli sono collegati da scale interne: i primi tre (**PS1-PR-P1**) hanno una scala in cca parte integrante della struttura del fabbricato originario mentre il collegamento tra **P1** e **PS1** è realizzato attraverso una scala in acciaio (v. dopo).

La distribuzione funzionale e le finiture della casa rilevate nel corso dei sopralluoghi sono le seguenti:

- **Piano seminterrato**: è presente un open space organizzato a soggiorno, pranzo, cucina, oltre ad un bagno ed una zona deposito ricavata nel sottoscala; la pavimentazione è del tipo in gres porcellanato chiaro, con battiscopa lungo le pareti perimetrali ed interne; nel bagno e nella zona cucina è presente un rivestimento in gres porcellanato fino ad un'altezza da terra di circa 1,80 m. Nel bagno sono presenti un w.c. ed un lavandino; nella zona soggiorno è presente un camino. Gli infissi verso l'esterno sono in PVC con vetro camera. È stata rilevata una serranda avvolgibile in ferro in corrispondenza dell'infisso verso la corte esclusiva esterna che, in sede di progetto, era destinato ad ingresso carraio all'originario garage (v. dopo quesito 6). Le porte interne sono in tamburato con finiture in legno chiaro tipo pino. La scala ha pedate ed alzate in marmo tipo travertino. L'altezza interna netta del piano è pari a 2,70 m.
- **Piano rialzato**: è presente una zona di ingresso-salotto, una zona cucina-pranzo ed un bagno, nonché un piccolo disimpegno antistante il bagno ed il salotto; il vano scala sulla stessa verticale di quello precedente collega il piano rialzato con il piano primo; il piano rialzato riceve accesso diretto dall'esterno, come anticipato, dal portoncino pedonale interno al parco.

La pavimentazione ed i battiscopa sono uguali a quelli presenti al piano seminterrato. Le pareti della cucina e quelle del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di 2,10 m.; nel bagno sono presenti un w.c., un lavandino ed un attacco e scarico per lavatrice. Gli infissi interni e perimetrali sono simili a quelli presenti è già descritti al piano seminterrato. Nel vano cucina, nella zona pranzo, è presente una porta-finestra che accede al balcone al piano rialzato (balc1). La scala dal piano rialzato al piano primo ha



finiture uguali a quella che collega il Piano S1 con il piano rialzato. L'altezza del piano è pari a 2,70 m.

- **Piano primo**: a tale livello sono presenti un disimpegno al termine della scala che consente l'accesso ad un bagno e a due camere da letto e l'utilizzo della terza rampa di scale che collega il piano primo al piano sottotetto. La pavimentazione ed i battiscopa sono simili a quelli già visti ai piani inferiori; il bagno ha un rivestimento ceramico fino ad un'altezza di circa 2,30 m. Le altre pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di un lavandino, di una doccia, di una vasca, di w.c. e bidet. Gli infissi interni ed esterni sono uguali a quelli visti in precedenza. Nelle due camere da letto sono presenti due porte-finestre che accedono ognuna ad un balcone (uno per ognuno dei due fronti corti della villetta, balc2 e balc3). L'altezza del piano è di 2,70 m.
- **Piano sottotetto/mansarda**: a tale livello si accede dal P1 mediante una scala con struttura in acciaio con pedate ed alzate in marmo del tipo uguale a quello presente sulle altre rampe. La scala smonta in una zona di disimpegno che serve un bagno e due camere da letto, la prima matrimoniale (completa di armadio, comodini e di letto matrimoniale) e l'altra, singola completa di un piccolo letto, scrivania da lavoro con monitor e pc, nonché di altro materiale ivi depositato. La pavimentazione è simile a quella ai piani inferiori, in gres porcellanato, ma di formato più piccolo; i battiscopa sono abbinati alla pavimentazione. Il bagno è dotato di un lavandino, doccia, bidet e w.c.; il rivestimento è portato fino ad una quota di circa 1,80-2,00 m. Gli infissi sono simili a quelli già descritti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza del piano è variabile da un minimo di 1,40 m ad un massimo di 2,70 m.

La suddetta "casa a schiera unifamiliare" è dotata di:

- 1) adduzione idrica dall'acquedotto comunale;
- 2) alimentazione del gas di città;
- 3) impianto idrico-sanitario e scarico, quest'ultimo regolarmente allacciato al collettore comunale (**cf. allegato n. 3**);
- 4) impianto di climatizzazione invernale mediante caldaia a gas (posizionata sul "balc3") al primo piano, dedicato al solo immobile (riscaldamento autonomo);
- 5) impianto elettrico, di illuminazione, citofonico e TV.

È presente un condizionatore con macchina esterna posizionata sul "balc2" al primo piano raggiungibile dall'ambiente L1.



Con riferimento allo stato di conservazione essa versa in condizioni mediocri. Sono presenti, infatti, difetti e usura ai componenti edilizi della casa. Lo scrivente fornisce di seguito una descrizione dei difetti e della vetustà rilevati:

- ✚ *le inferriate delle recinzioni inferiori e del portoncino di accesso al piano rialzato sono assoggettate a fenomeni di ossidazione allo stato iniziale;*
- ✚ *le pareti perimetrali esterne risultano con lo strato di finitura lesionato in modo diffuso al punto da far trasparire la trama degli elementi murari di tamponatura;*
- ✚ *gli elementi in calcestruzzo armato, soletta, parapetti, sporti di copertura e velette, risultano assoggettate a fenomeni di degrado del calcestruzzo, espulso in diverse zone o in fase di distacco, e di ossidazione dei ferri di armatura;*
- ✚ *la porzione superiore di parapetto dei balconi costituita da elementi in ferro presenta fenomeni di corrosione con degrado della pitturazione;*
- ✚ *sui balconi le pareti perimetrali e la porzione inferiore di parapetto in muratura presenta fenomeni di degrado dovuti a risalita capillare;*
- ✚ *al piano rialzato la parete che delimita la zona cucina-pranzo presenta fenomeni di infiltrazione dovuti a risalita di acqua (questa proveniente dal balcone adiacente “balc1”);*
- ✚ *il bagno situato al piano seminterrato presenta dei fenomeni di condensa con formazione di muffa nell’incrocio tra il soffitto e le due pareti perimetrali.*

Lo scrivente evidenzia che la **“casa a schiera unifamiliare”** che confluirà nell’**unico lotto**, per la futura vendita all’asta, è inserito in ambito urbano raggiungibile sia a piedi che con mezzi pubblici.

Nelle immagini che seguono si riportano alcune riprese fotografiche dello stato dei luoghi



fig. 6. Vista dell’ingresso al parco residenziale – individuazione dell’immobile





fig. 7. Interno parco residenziale – scorcio del “bene 1)”



fig. 8. Interno parco residenziale – scorcio del “bene 1)”



fig. 9. Interno parco residenziale – scorcio del “bene 1)”

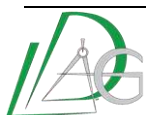




fig. 10. Ingressi all'immobile: (prime due a sx) da via Nicolodi, (prima a dx) dalla viabilità interna al parco



fig. 11. Accesso all'interno della casa dal piano seminterrato





fig. 12. Piano seminterrato: ambiente soggiorno/pranzo/cucina

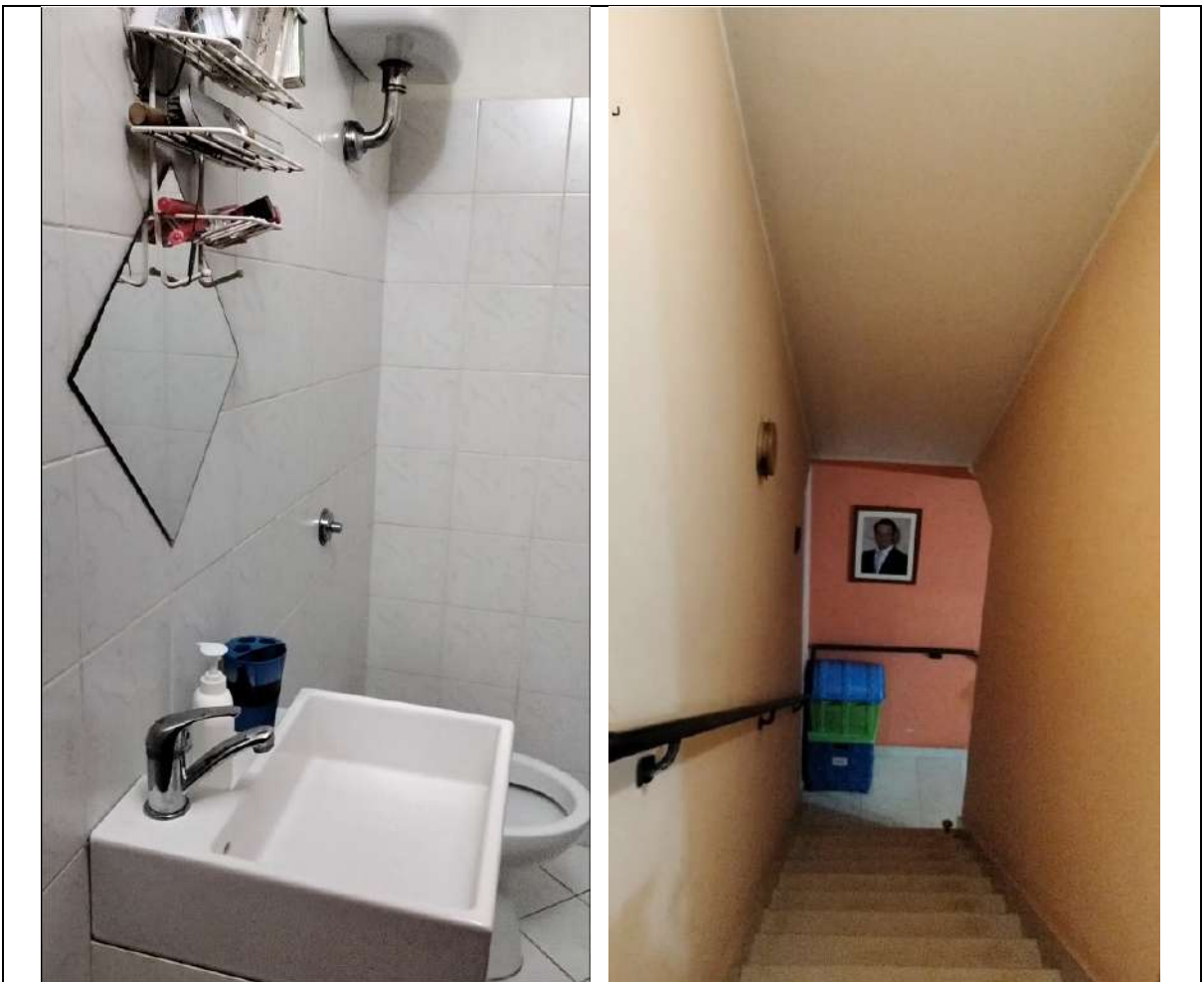


fig. 13. (sx) bagno al piano seminterrato (dx) scala di collegamento PS1-PR





fig. 14. Piano rialzato: soggiorno con vista dell'ingresso dall'interno del parco (a dx)

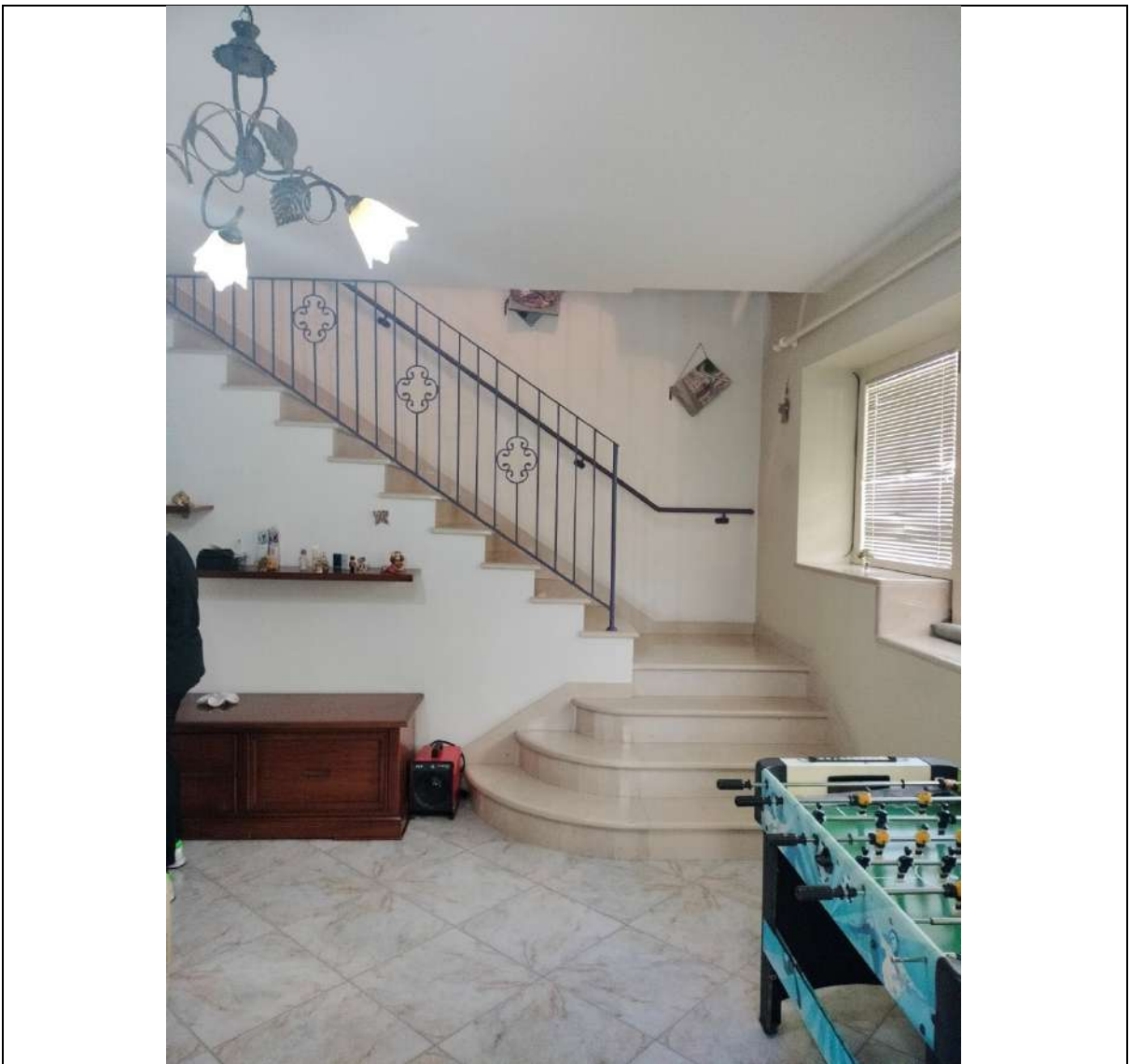


fig. 15. Piano rialzato: vista della scala di collegamento PR-P1





fig. 16. Piano rialzato: scorcio del soggiorno e dell'ingresso dall'interno del parco



fig. 17. (foto a sx) scala di collegamento PR-P1 – (due foto a dx) piano primo disimpegno





fig. 18. (foto a sx) balcone annesso a L2 – (due foto a dx) balcone annesso a L1 (cfr. allegati grafici)



fig. 19. Piano primo: camera da letto L1



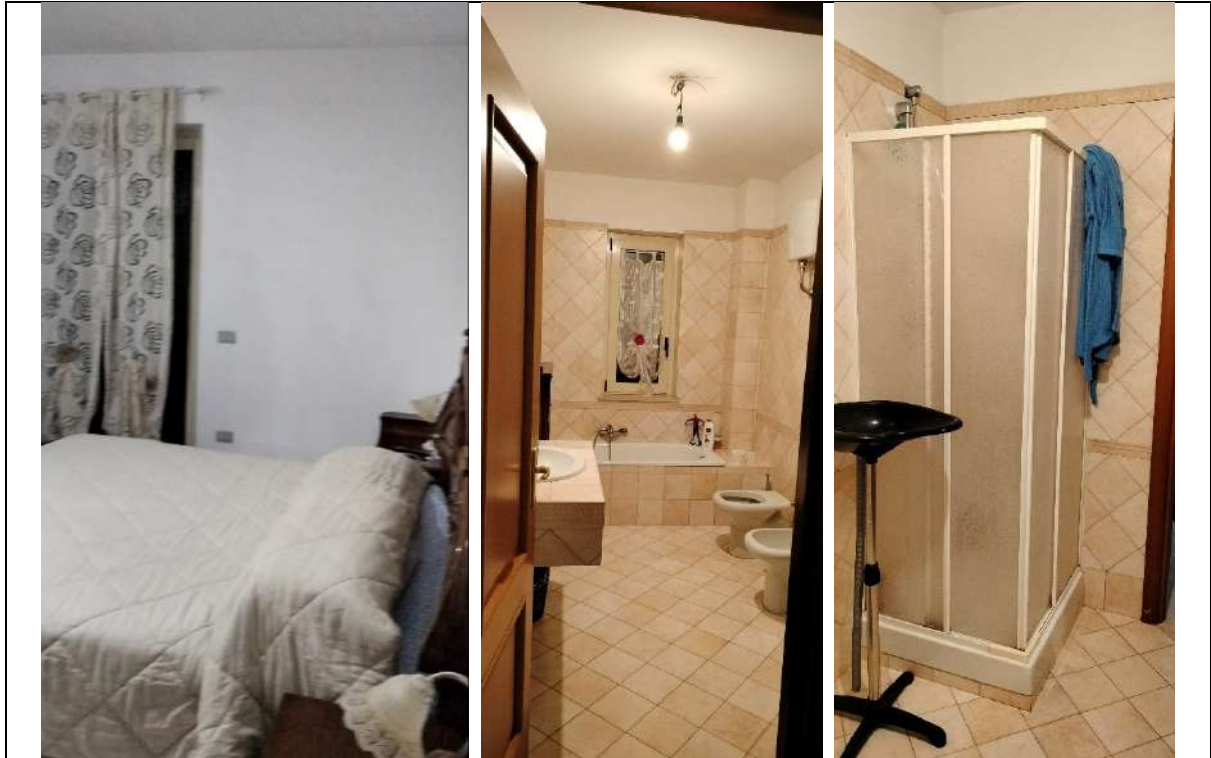


fig. 20. (foto a sx) camera da letto matrimoniale L2 – (due foto a dx) bagno al piano primo WC3



fig. 21. Piano rialzato: vista del balcone (balc1) annesso alla cucina/pranzo (K/P)





fig. 22. Piano rialzato, cucina/pranzo: dettaglio dello stato dei luoghi



fig. 23. Piano rialzato, balcone annesso a cucina/pranzo: dettaglio dello stato dei luoghi





fig. 24. Piano rialzato, cucina/pranzo e balcone annesso: dettaglio dello stato dei luoghi



fig. 25. (due foto a sx) cucina/pranzo al piano rialzato – (foto a dx) vista dell’arrivo dalla scala dal P1 al Pst





fig. 26. Piano sottotetto: zona disimpegno e bagno

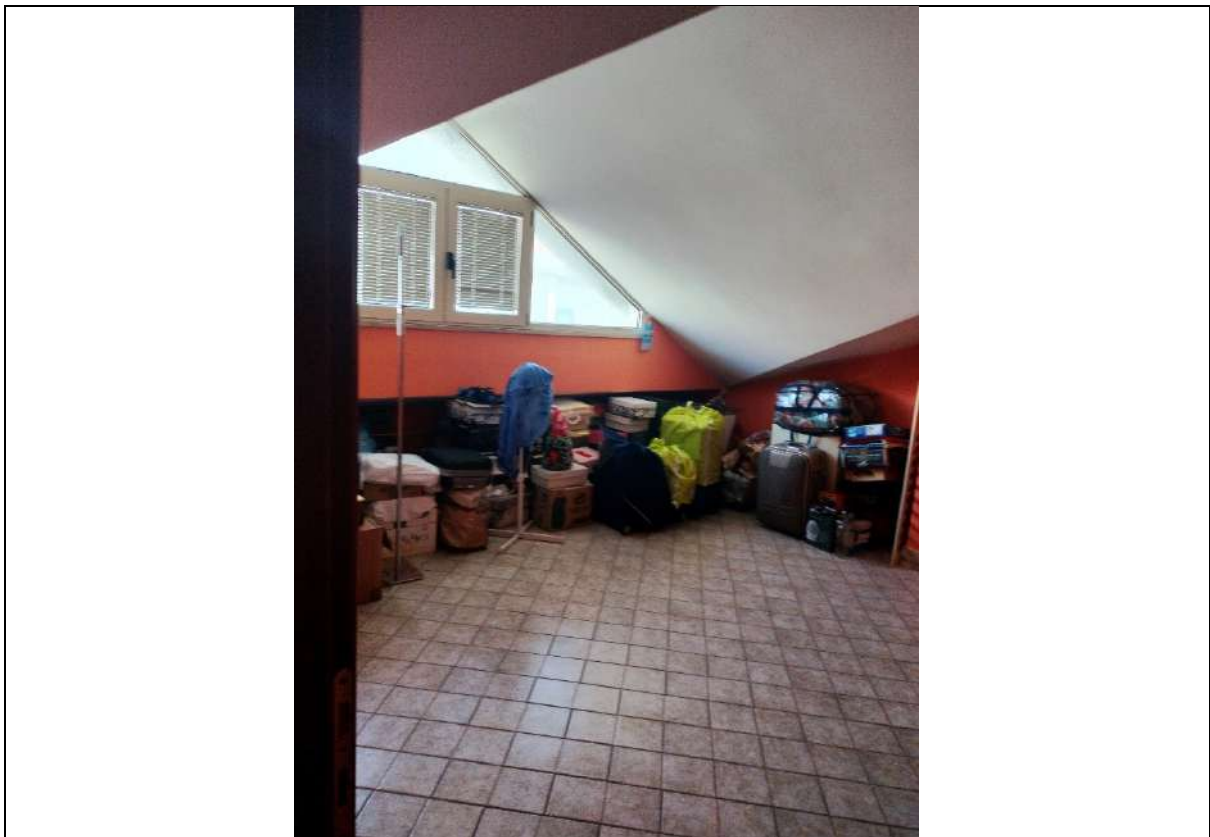


fig. 27. Piano sottotetto: camera L3



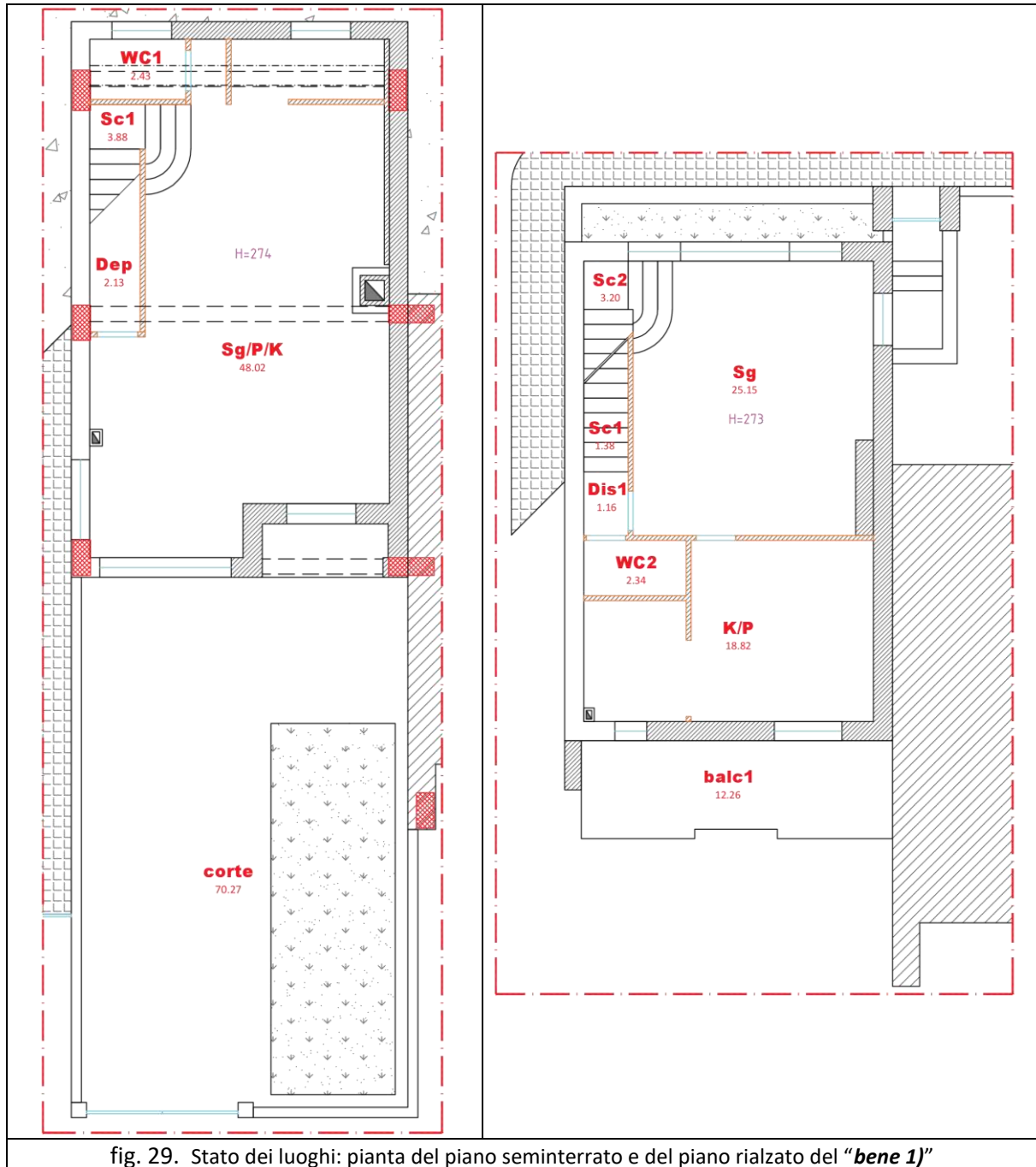


fig. 28. Piano sottotetto: camera L4

Lo scrivente evidenzia che l'immobile non è dotato di "Attestazione di Prestazione Energetica" (APE); il costo per il suo ottenimento è pari a circa € 900,00.

Nelle figure seguenti lo scrivente riporta le immagini delle planimetrie dell'immobile rilevate nel corso delle operazioni peritali che rappresentano l'attuale situazione dello stato dei luoghi.





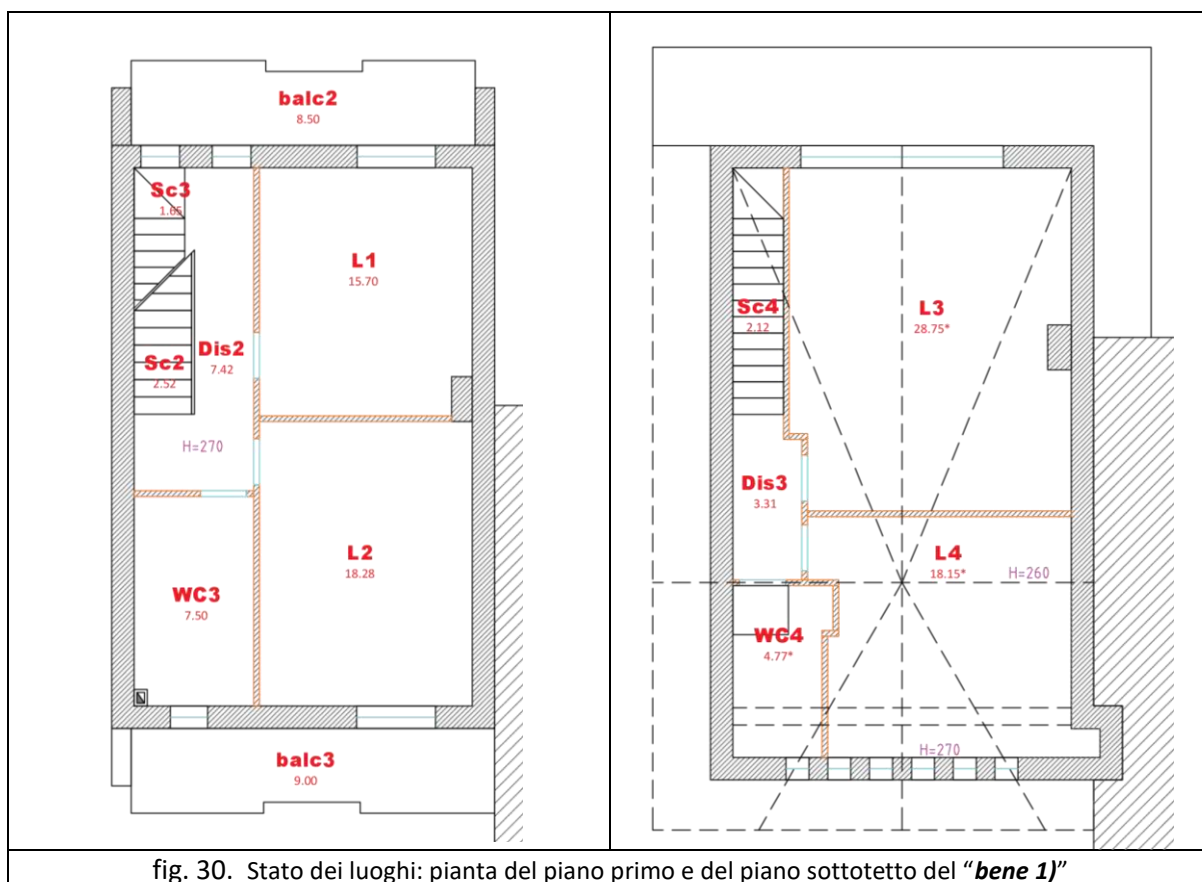


fig. 30. Stato dei luoghi: pianta del piano primo e del piano sottotetto del "bene 1"

4.2 **QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Il bene pignorato è stato identificato dal punto di vista catastale in precedenza (v. pag.7), nell'ambito della risposta al **QUESITO 1**, a cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimenti.

In riferimento alla Certificazione Notarile prodotta dal Creditore Procedente si evince che l'unico atto effettuato, nell'ultimo ventennio è quello pervenuto all'esecutato in virtù di atto notarile di "**Assegnazione di alloggio da parte di Cooperativa Edilizia**" quale socio, rogato dal notaio dott. **Vincenzo Giordano** di Avellino del **29/05/2000**, repertorio n. 69649, raccolta n. 22826, registrato in Avellino in data 16/06/2000 al n. 316 e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il 28/06/2000 ai nn. 9683/8212; il tutto come si evince dalla documentazione (*visura*) catastale acquisita a cui si riporta (**cf. allegato n. 2**), nonché dalla copia del suddetto atto di assegnazione, acquisito dallo scrivente ed allegato alla presente (**cf. allegato n. 7**).

Nelle immagini che seguono lo scrivente riporta alcuni elaborati catastali che individuano nell'ambito delle particelle che costituiscono il parco quella contenente l'immobile oggetto di pignoramento (*la n. 633, sub. nn. 7, 9, 8, nonché le aree della viabilità interna al parco nelle quote indicate a pagina 7*).



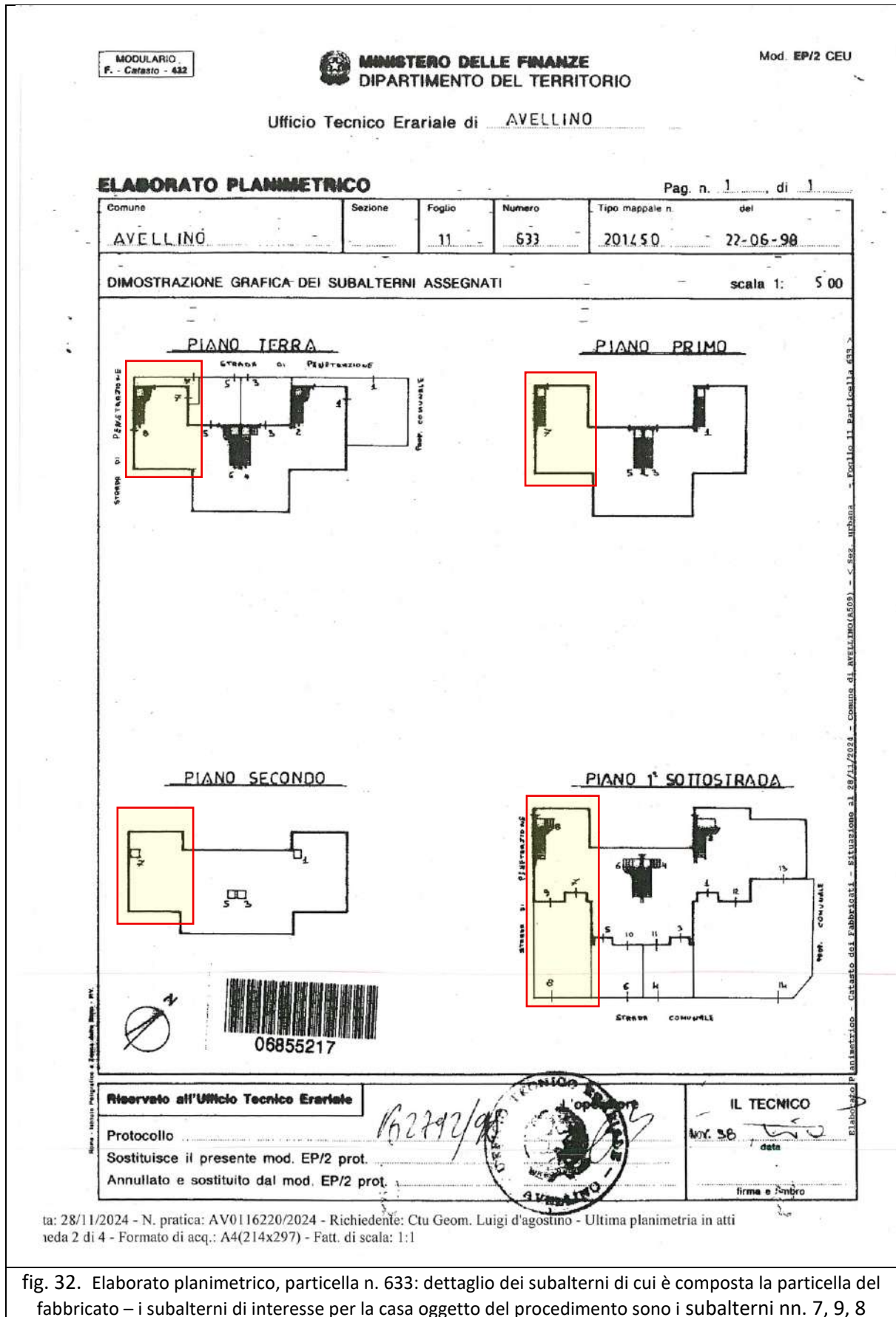


fig. 32. Elaborato planimetrico, particella n. 633: dettaglio dei subalterni di cui è composta la particella del fabbricato – i subalterni di interesse per la casa oggetto del procedimento sono i subalterni nn. 7, 9, 8



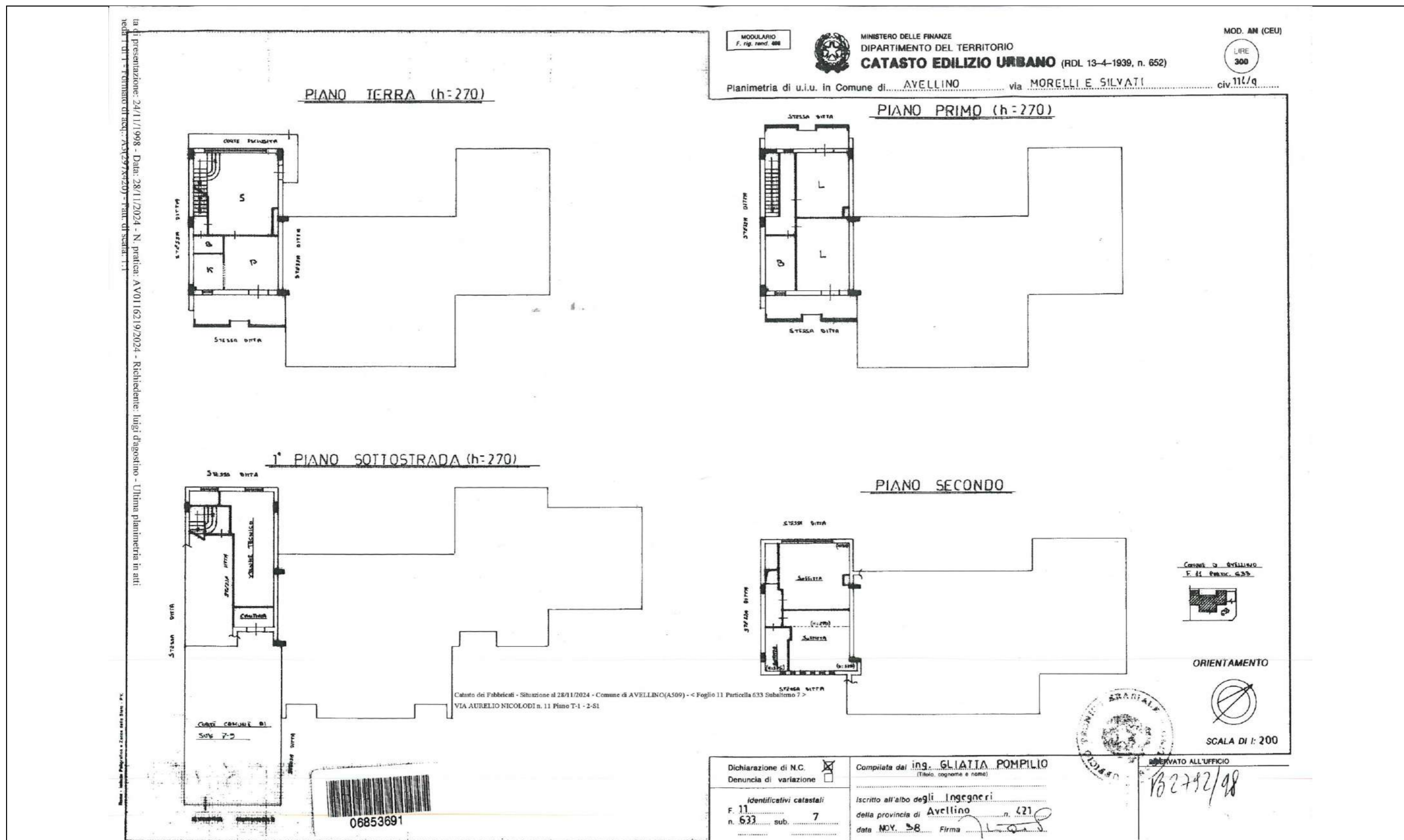
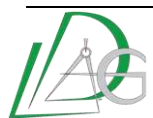



fig. 33. Planimetria catastale: rappresentazione dell'immobile di cui al subalterno 7 della p.lla n. 633, in categoria catastale A/2, civile abitazione - n.b. il sub. n. 8, scala interna, è un bene "incorporato" al sub n. 7 e 9, quindi, non censito)



MODULARIO
F. rig. rand. 498

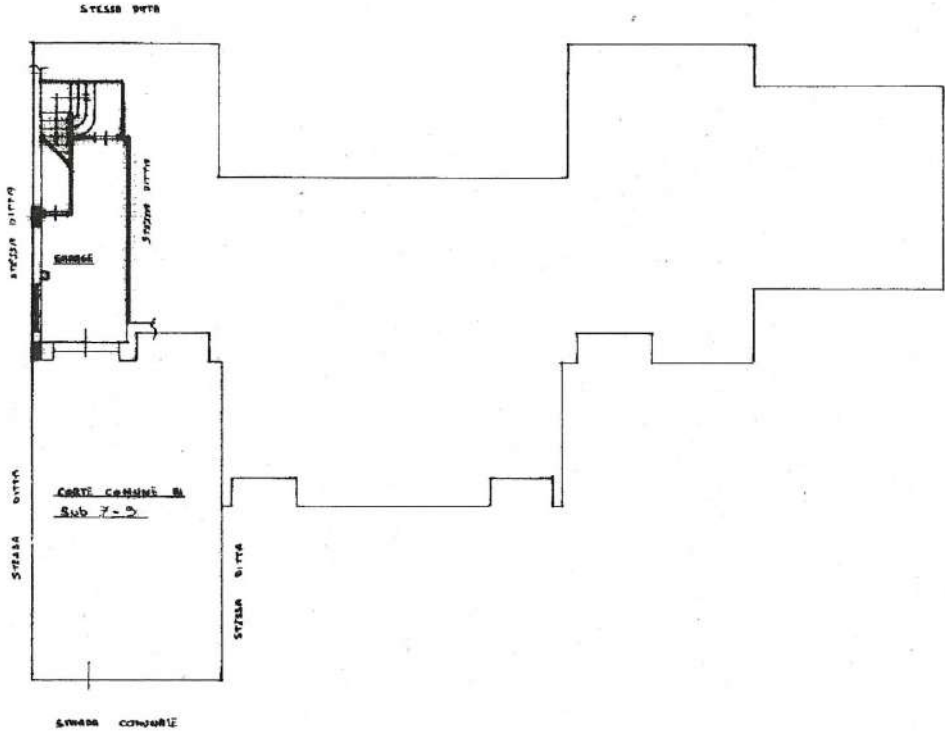



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)


MOD. AN (CEU)
 LIRE
300

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....**AVELLINO**..... via **MORELLI E SILVATI**..... civ.114/9.....

PIANO 1° SOTTOSTRADA (h=270)

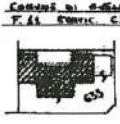






06853709

ORIENTAMENTO




Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **ing. GLIATIA POMPILIO**
(titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli **ingegneri**
della provincia di **Avellino** n. **421**



Identificativi catastali
F. 11 n. **633** sub **9**

Data di presentazione: 24/11/1998 - Data di deposito: 24/11/2024 - N. pratica: AVVIN6216/2024 - Richiedente: luigi d'agostino - Ultima planimetria in atti
reda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(213x297) - Fatt. di scala: 1:1

fig. 34. Planimetria catastale: rappresentazione dell'immobile di cui al subalterno 9 della p.lla n. 633, in categoria catastale C/6, garage



Dalla documentazione catastale acquisita si è appurato quanto segue:

- le particelle nn. **633/sub.7** e **633/sub.9** oggetto di pignoramento riportate al Catasto Fabbricati, nel Catasto Terreni corrispondevano alle ex particelle nn. **40, 43 e 44** del foglio n. **11** di Avellino, che a sua volta frazionate nell'anno 1988 hanno generato le particelle identificate dai nn. **632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 638, 639 e 640** (giusto Tipo di Frazionamento del 08/04/1988 in atti dal 08/04/1988 n. 1333.1/1988 e Tipo Mappa del 25/06/1988 in atti dal 27/06/1988 n. 3736.1/1988), il tutto come riportato nella documentazione allegata alla presente a cui si riporta (**cf. allegato n. 2**);
- lo scrivente CTU evidenzia che vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, con le risultanze catastali, e non sono presenti discrepanze di dati con i cespiti oggetto di procedura esecutiva immobiliare;
- Per quanto concerne le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali e soprattutto quella riferita allo stato legittimo delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Avellino, lo scrivente CTU rimanda a quanto indicato al successivo **QUESITO 6**, cui si rimanda per dettagli e approfondimenti.

Nelle figure che seguono lo scrivente CTU riporta il confronto fra quanto contenuto nella documentazione catastale e l'effettivo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali. **Le aree riquadrate ed evidenziate contengono difformità rispetto a quanto rilevato al catasto.**

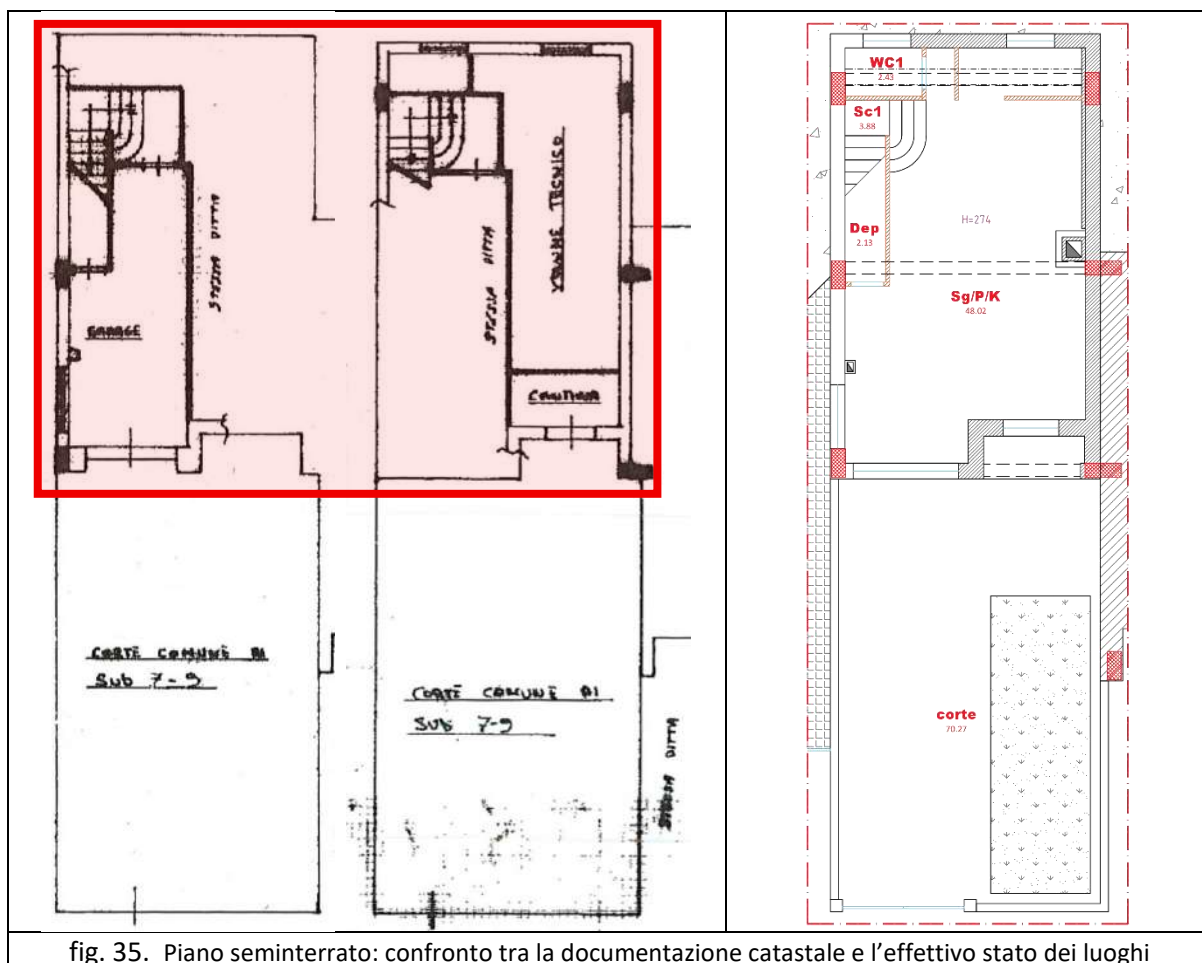


fig. 35. Piano seminterrato: confronto tra la documentazione catastale e l'effettivo stato dei luoghi



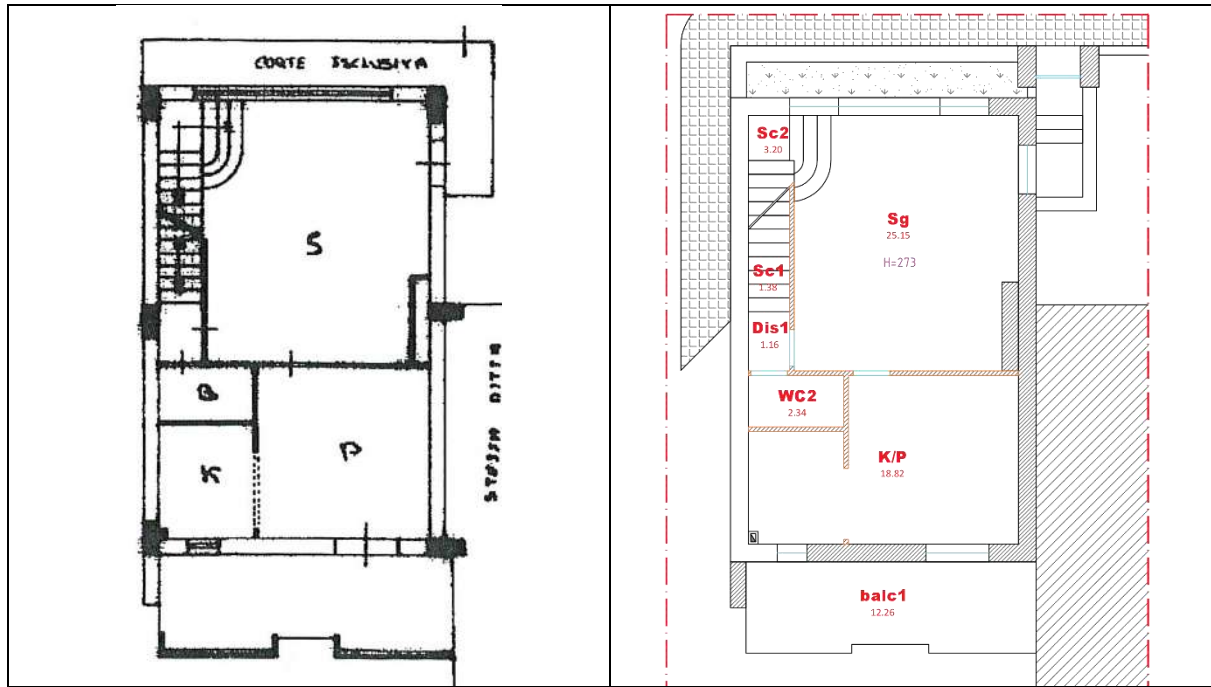


fig. 36. Piano rialzato: confronto tra la documentazione catastale e l'effettivo stato dei luoghi

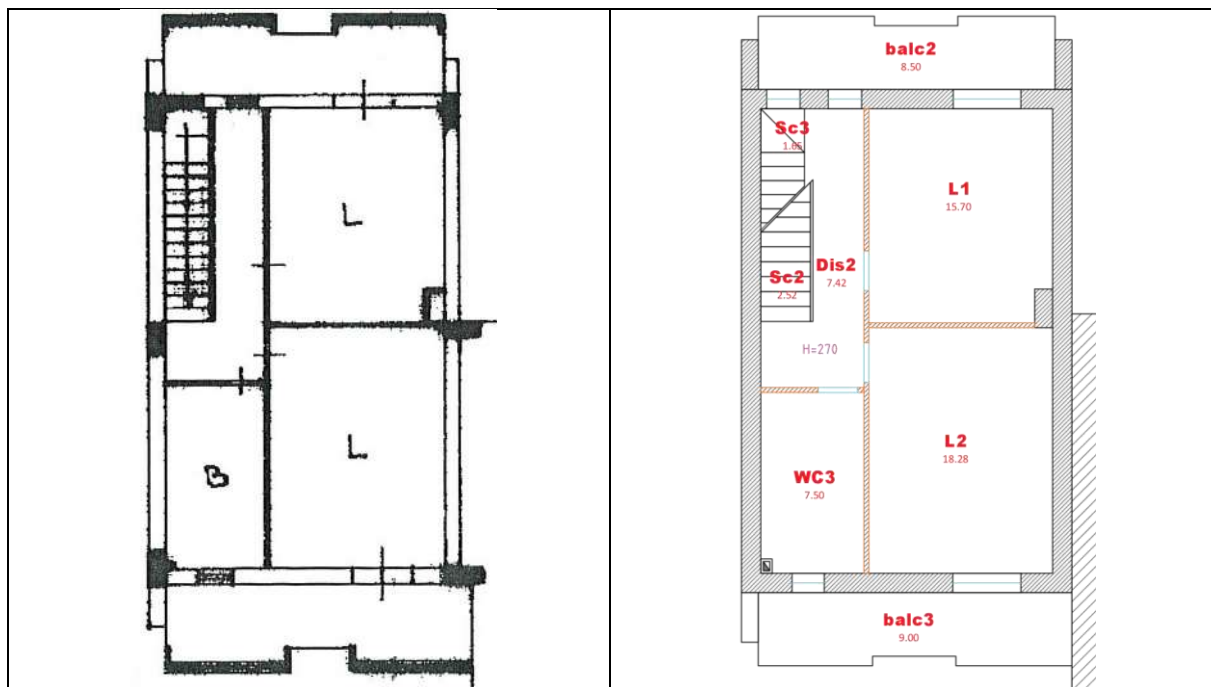


fig. 37. Piano primo: confronto tra la documentazione catastale e l'effettivo stato dei luoghi



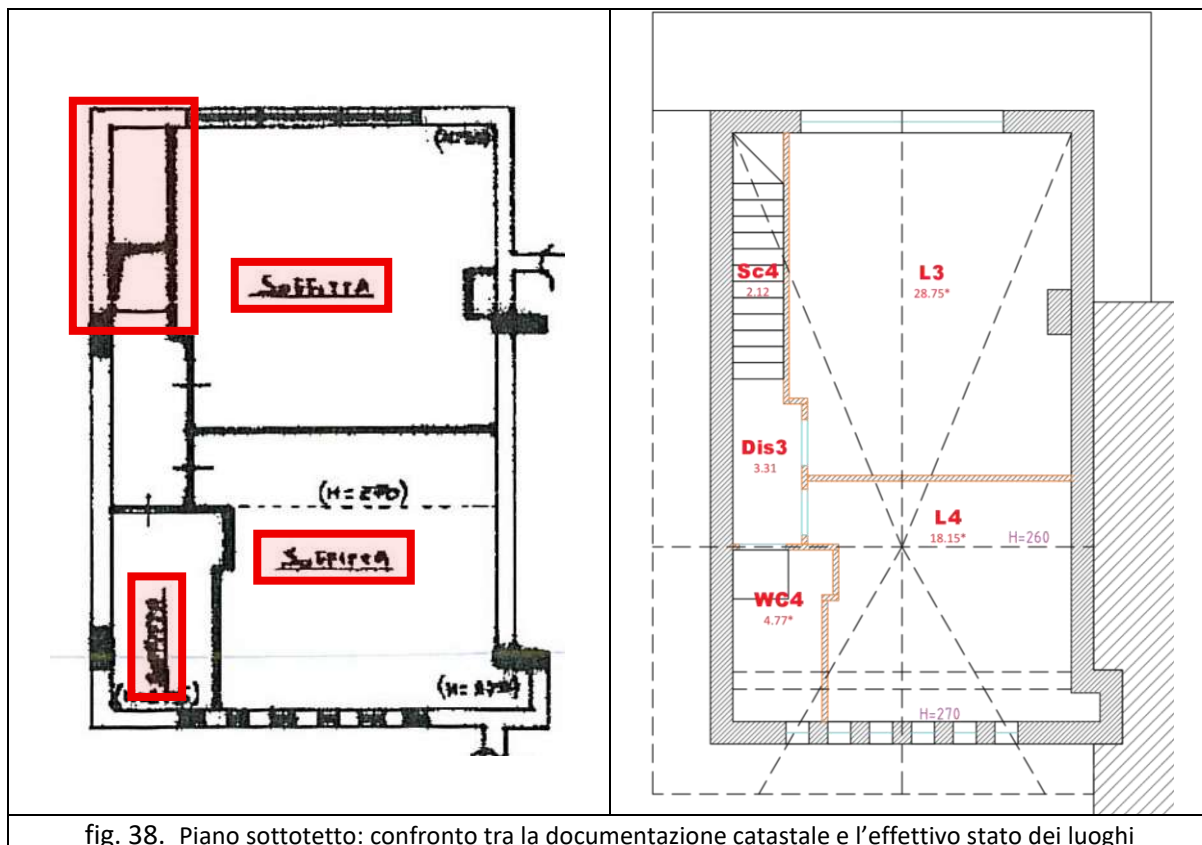


fig. 38. Piano sottotetto: confronto tra la documentazione catastale e l'effettivo stato dei luoghi

Pertanto, preliminarmente alla futura vendita all'asta del bene e/o secondo le eventuali diverse indicazioni del Signor Giudice dell'Esecuzione, sarà necessario procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile, attraverso una *“variazione catastale urbana - DOCUFA”* da presentare presso il catasto di Avellino; tale attività dovrà essere preceduta dall'acquisizione dei titoli abilitativi in sanatoria (come meglio specificato di seguito: regolarizzazione urbanistica, edilizia e agibilità).

4.3 QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

| | | |
|----|----------------------------|---|
| 1) | LOTTO | UNICO |
| 2) | Tipo di bene | <i>“Casa a schiera unifamiliare per abitazione”</i> – identificata/facente parte del <i>“Corpo C2”</i> a destinazione residenziale di edilizia economica e popolare, risulta parte integrante di un complesso edilizio, denominato <i>“Condominio S.I.U.L.P.”</i> , inserito in un parco residenziale. |
| 3) | Tipologia di diritto | 500/1000 di proprietà |
| 4) | Ubicazione | Via Aurelio Nicolodi n. 9/11 (ex Via Morelli e Silvati n. 114/Q) – 83100 Avellino. Google LAT 40,921399 nord LONG 14,777242 est. |
| 5) | Composizione e consistenza | Appartamento (A/2, Abitazione di tipo civile), costituito da n. 7 (sette) vani catastali: a) pranzo-cucina, salotto-ingresso, con bagno al piano rialzato ed un balcone (balc1) lato corte inferiore; b) due camere da letto con bagno al primo piano, con due balconi (balc2 lato corte superiore/viabilità interna parco e balc3, lato corte inferiore); c) due camere da letto con bagno al piano sottotetto/mansarda; |



| | | |
|----|------------------------|--|
| | | <p>d) per quanto concerne il suddetto PSt ed il Piano Seminterrato si sono riscontrate molteplici difformità, tra la situazione reale dei luoghi e quella legittimata dalle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Avellino; lo scrivente CTU si riporta a quanto esposto ed indicato al QUESITO 6, a cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimenti;</p> <p>e) oltre una corte esclusiva esterna annessa, con zona pavimentata e aiuola, direttamente accessibile dalla strada comunale mediante un passaggio con ingresso carrabile delimitato da un cancello in ferro nella parte inferiore (lato nord/est); e altra corte, sempre esclusiva, nella zona superiore, interno al parco residenziale, costituita da un'aiuola e un ingresso pedonale, dotato di tettoia e gradini per l'accesso al piano rialzato della suddetta casa (lato ovest).</p> <p>La superficie netta interna (superficie calpestabile) è costituita da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Piano S1 mq. 57,22; ➤ Piano Rialzato mq. 54,98; ➤ Piano 1 mq. 54,98; ➤ Piano Sottotetto/mansarda mq. 60,46; il tutto pari a complessivi mq. 227,64; ➤ Per quanto concerne la corte esterna (lato nord/est) essa è misurata mq. 72,26. |
| 6) | Confini | A sud-est ed in parte a sud-ovest con la strada Comunale Via Aurelio Nicolodi, a sud-ovest e a nord-ovest con strada di penetrazione a servizio del Parco SIULP, ed infine a nord-est con altra casa a schiera unifamiliare, di cui alla particella n. 633/sub.5-6-10, che attualmente risulta catastalmente intestata al sig. ██████████. |
| 7) | Dati Catastali | Comune di Avellino, foglio n. 11: <ul style="list-style-type: none"> ➤ particella n. 633/sub.7, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 6, vani 7,0, R.C.= € 614,58; ➤ particella n. 633/sub.9, categoria C/6 (garage), classe 5, consistenza 18 mq, R.C.= € 74,37. ➤ a tali immobili è annesso come pertinenza esclusiva il sub. 8 (bene comune non censibile) che individua la scala e la corte comune ai sub. 7 e 9; inoltre la suddetta villetta a schiera unifamiliare è dotata altresì di altra corte esclusiva, ubicata al lato superiore interno al parco residenziale (quest'ultima inserita ed individuata nella planimetria del sub. 7); il tutto come indicato nell'atto di assegnazione (cfr allegato n. 7). ➤ 1/32 delle aree/zone interne del complesso edilizio/parco, adibite a viabilità interna di pertinenza condominiale, di cui la casa è parte integrante, individuato dalle ex particelle nn. 40, 43 e 44, oggi 634,635, 636... |
| 8) | Dati Urbanistici | Zona B.3.3 del Piano Urbanistico Comunale |
| 9) | Conformità Urbanistica | <p>Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Avellino in data 3 agosto 1994, n. 7163 del Reg., finalizzata alla realizzazione di un intervento di edilizia economica e popolare nel piano di Zona "Area Baccanico", secondo la ex Legge n. 457 del 05/08/1978. A tale Concessione ne sono susseguite altre in Variante e cioè:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ quella rilasciata in data 20 aprile 1995, la n. 7163/bis del Reg.; ➤ quella rilasciata in data 05 febbraio 1997, la n. 7163/ter del Reg.; ➤ quella rilasciata in data 3 agosto 1998, la n. 7163/quarter del Reg.; ➤ Deposito presso il Genio Civile di Avellino al n. 40264 del 14/12/1994. <p>Sono state accertate difformità sia di tipo urbanistica che edilizio, come da descrizione dettagliata che segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Piano Seminterrato: è stata eseguita una mutazione di destinazione d'uso abusiva, trasformando il garage, la cantina e il volume tecnico negli attuali ambienti soggiorno, pranzo, cucina, anche con modifica delle tramezzature interne; il futuro acquirente, e/o secondo le eventuali diverse indicazioni del G.Es., dovrà procedere alla reintegrazione degli ambienti previsti in progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 7163 del 03/08/1994 e successive varianti; ➤ Piano Sottotetto/mansarda: è stata eseguita una mutazione della destinazione d'uso abusiva degli ambienti del sottotetto, da destinazione d'uso non residenziale a spazi abitabili con presenza di impianti; il futuro acquirente, e/o secondo le eventuali diverse indicazioni del G.Es., dovrà procedere alla sanatoria urbanistica del sottotetto ai sensi della LR Campania n. 15/2000 e s.m.i.; ➤ Oltre alla violazione urbanistica sono presenti ulteriori violazioni edilizie: realizzazione di una scala di acciaio di collegamento tra il P1 ed il PSt e modifica del foro nel solaio di calpestio del PSt per consentire il |



| | | |
|-----|----------------------|---|
| | | <p>passaggio della stessa scala di acciaio, con mutazione della destinazione d'uso abusiva degli ambienti del sottotetto; il futuro acquirente, e/o secondo le eventuali diverse indicazioni del G.Es., dovrà eseguire una pratica di sanatorie edili per il foro e per la scala in acciaio, sia al Comune di Avellino che presso il Settore del Genio Civile di Avellino;</p> <p>A seguito degli interventi edilizi indicati sopra, il futuro acquirente e/o secondo le eventuali diverse indicazioni del G.Es., dovrà provvedere anche alla presentazione al catasto di Avellino di una "Variazione catastale" (con procedura telematica DOGFA); infine dovrà essere presentata anche una nuova pratica di "Segnalazione Certificata di Agibilità" (SCA) presso il Comune di Avellino.</p> |
| 10) | Vincoli | Nessuna servitù rilevata; nessun vincolo paesaggistico o architettonico. |
| 11) | Prezzo a Base d'Asta | € 102'150 (euro centoduemilacentocinquanta/00) |
| 12) | Note aggiuntive | <p>L'immobile al momento delle operazioni peritali è risultato occupato da terzi, senza titolo: rimanda al QUESITO 7, a cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimenti;</p> <p>Così come già indicato in precedenza, l'immobile fa parte di un complesso edilizio inserito in un parco residenziale: allo stato attuale per la gestione delle parti comuni di tale complesso è stato costituito un condominio, denominato "Condominio S.I.U.L.P.".</p> <p>L'amministratore di tale Condominio, allo stato attuale è risultata la dottoressa [REDACTED], titolare della Società [REDACTED] Gestione immobiliare, con sede in Avellino [REDACTED].</p> <p>Per quanto concerne la gestione del Condominio, ivi compreso il "Regolamento Condominiale" e tutte le eventuali pendenze esistenti da parte dell'esecutato/debitore e dell'attuale inquilino/possessore, lo scrivente CTU si riporta a quanto esposto ed indicato al successivo QUESITO 11, a cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimenti.</p> |

4.4 **Quesito 5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

In riferimento a tale quesito il CTU fa presente che è stato acquisito l'atto di compravendita/assegnazione degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura, "**Atto di Assegnazione di alloggio da parte di cooperativa edilizia**" del **29 maggio 2000** (*Repertorio n. 69949, Raccolta n. 22826*), rogato dal Notaio Dott. **Vincenzo Giordano** di Avellino, registrato in Avellino il **16/06/2000** al n. 316 e trascritto ad Avellino il **28/06/2000** nn. 9683/8212 (**cf. allegato n. 7**).

Dalla data di assegnazione/acquisto ad oggi i suddetti immobili non sono stati oggetti di nessun altro tipo di atto pubblico e/o di trasferimento. Lo scrivente CTU si riporta a tutto quanto già illustrato e descritto in precedenza, precisando che la visura ipotecaria sul nominativo della sig.ra [REDACTED], coniuge in regime di comunione legale con l'esecutato, sig. [REDACTED], è stata già effettuata/acquisita dal Custode Giudiziario, *Avv. Carla Bevilacqua*, a cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimenti (**cf. allegato n. 12**).

Lo scrivente precisa che, in merito alla circostanza accertata che i beni oggetto di pignoramento in danno del debitore/esecutato appartenessero anche al coniuge sig.ra [REDACTED], in regime di



comunione legale, si riporta alla comunicazione datata **02 dicembre 2024** “**controllo preliminare: verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 57 c.p.c. documentazione**”, trasmessa telematicamente agli atti di causa, a cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimenti (cfr allegato n. 4).

Infine, lo scrivente evidenzia che, agli atti causa, esiste un nuovo procedimento al numero **112/2024/sub-1**, identificato dal Giudice dell'Esecuzione come “**opposizione all'esecuzione**” inerenti ai beni oggetto della presente procedura.

4.5 QUESITO 6: verificare la regolarità del bene o dei pignoramenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dall'analisi della documentazione acquisita presso le PP.AA. e dai sopralluoghi effettuati, risultano le seguenti irregolarità relativamente alla “**casa schiera unifamiliare**” oggetto di accertamento:

- 1) **Piano seminterrato**: è stata eseguita una mutazione di destinazione d'uso abusiva trasformando il garage, la cantina e il “**volume tecnico**” (che non ha rilevanza urbanistica), negli attuali ambienti soggiorno, pranzo, cucina, destinandoli ad uso residenziale, anche con modifica delle tramezzature interne. Infatti dal raffronto con i grafici di progetto approvati con le varie Concessione Edilizie susseguite e rilasciate dal Comune di Avellino, a cui lo scrivente CTU si riporta, nel “**Piano S1**” sono state demolite le pareti che delimitavano il locale destinato a garage (individuato in catasto fabbricati al foglio n. **11**, particella **633/sub.9**), è stato demolito inoltre il tramezzo che delimitava un piccolo locale destinato a cantinola, sono stati realizzati alcuni porzioni di tramezzi, in cui è stato creato un angolo cottura, completo di arredi vari, risulta infine essere stato realizzato un camino.
- 2) **Piano sottotetto/mansarda**: è stata attuata una mutazione di destinazione d'uso in modo illegittimo annettendo il piano al volume abitativo; lo scrivente ha rilevato la presenza di finiture e impianti per una destinazione d'uso residenziale degli ambienti del sottotetto; è presente, inoltre, una scala con struttura in acciaio ed una modifica del foro nel solaio di calpestio del sottotetto realizzato in modo illegittimo per il collegamento del **P1** con il sottotetto.

Per la legittimità del bene alla normativa edilizia e tecnica il futuro acquirente e/o secondo le eventuali diverse indicazioni del Signor Giudice dell'Esecuzione, dovrà attuare quanto segue:

- a) attivare un “**Permesso a Costruire in Sanatoria**” per il ripristino dei luoghi al piano seminterrato, rispetto a quanto contenuto nella documentazione agli atti presso il Comune di Avellino, nonché per il recupero abitativo del sottotetto (quest'ultimo ai sensi della L.R. del 28/11/2000 e s.m.i.);
- b) procedere con un “**Autorizzazione Sismica in Sanatoria**” presso il Settore Provinciale del Genio Civile di Avellino per le modifiche Strutturali apportate al solaio (**allargamento del foro del solaio**) e per la realizzazione della scala in acciaio di collegamento fra **P1** e **PSt**;
- c) procedere alla “**Variazione catastale**” presentando le planimetrie catastali dell'immobile come sanato, di cui alle precedenti lettere;



- d) **richiedere una nuova Agibilità dell'immobile mediante "Segnalazione Certificata di Agibilità – SCA"** (art. 24 DPR 380/2001), alla quale dovrà essere allegata la certificazione degli impianti rilevati (idrico, elettrico e speciali, riscaldamento, di scarico, del gas e del climatizzatore estivo), il collaudo strutturale depositato presso il Genio Civile di Avellino, l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE), la variazione catastale, di cui alla lettera precedente.

Nell'ambito del successivo **"QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni"**, a pag. 43, lo scrivente fornirà una stima dei costi necessari per procedere alla legittimazione del bene secondo gli adempimenti indicati.

4.6 QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In riferimento a tale quesito il CTU fa presente che al momento delle indagini peritali svolte, la suddetta "casa a schiera unifamiliare" era occupata, da terzi, "senza titolo": coniugi sig.ri [REDACTED]

La suddetta sig.ra [REDACTED], fino alla data del suo decesso (**25/11/2024**) occupava gli immobili oggetto di accertamento, in virtù di regolare **"contratto di locazione ad uso abitativo"** (datato **05/12/2016**), stipulato con l'esecutato, sig. [REDACTED]. Tale contratto è risultato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino, dove è stata presentata anche comunicazione di proroga dello stesso contratto fino alla data del **31/05/2025** (acquisita quest'ultima dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Avellino con il protocollo n. **24062534251612644** del **25/06/2024**), afferente all'originario contratto registrato nell'anno **2016, serie 3T n. 5448** (cfr allegato n. 8).

Di tale questione se ne è fatto carico il nominato *Custode Giudiziario*, nella persona dell'Avv.to **Carla Bevilacqua**, relazionando al Signor Giudice dell'Esecuzione, che successivamente da disposto con proprie Ordinanze, a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

Per quanto concerne il canone di locazione lo scrivente rimanda agli adempimenti del Custode Giudiziario, il quale ha costituito un c/c intestato alla presente procedura sul quale viene versato l'importo mensile di **€ 650,00**, giusta autorizzazione/provvedimento emesso dal G.E. in data **05 gennaio 2025**, a cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimenti.

4.7 QUESITO 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sulla base di quanto verificato ed accertato lo scrivente rappresenta che:

- a) **non risultano pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, se non quello relativo al nuovo fascicolo di R.G. N. 112/2024/sub-1 identificato dal Giudice dell'Esecuzione come "opposizione all'esecuzione" inerenti ai beni oggetto della presente procedura (prossima udienza 23 settembre 2025).** Lo scrivente rimanda a tale fascicolo per maggiori dettagli e approfondimenti;



- b) durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente CTU ha preso atto della costituzione nel presente giudizio dell'esecutato/debitore, sig. ██████████, nonché ha preso atto della trascrizione di un nuovo pignoramento immobiliare nei confronti della sig.ra ██████████, coniuge dell'esecutato/debitore, così come meglio di seguito precisato;
- c) non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- d) non risultano essere stati eseguiti provvedimento di sequestro penale sui beni pignorati.

Inoltre, il CTU, per quanto ulteriormente richiesto precisa che:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Sulla base della documentazione agli atti di codesta procedura, sull'immobile in questione, al momento della stesura della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, non gravano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Resterebbero a carico dell'acquirente e/o diversamente resteranno a carico della procedura, sulla base di quanto eventualmente decreterà il Signor Giudice dell'Esecuzione, **le quote condominiali insolute** accertate alla data del **14 luglio 2025** sia a carico dell'esecutato/debitore e sia a carico degli attuali inquilini/possessori, nei confronti del "Condominio S.I.U.L.P." sulla base di quanto certificato dalla dottoressa ██████████, attuale amministratore p.t. dello stesso Complesso Edilizio condominiale (**cf. allegato n. 9**).

SEZIONE B: Oneri e vincoli accertati durante l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Tra questi vengono segnalati le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **Pignoramento immobiliare n. 15225/17905 del 17 ottobre 2024** a favore di:
- ✚ sig.ra ██████████ (domicilio ipotecario eletto: Avv. Maria Luisa Sabatino, C.F.: SBT MLS 74P69 A509Q – Avellino via F.Ili Bisogno n. 5;
 - ✚ sig.ra ██████████ (domicilio ipotecario eletto: Avv. Maria Luisa Sabatino, C.F.: SBT MLS 74P69 A509Q – Avellino via F.Ili Bisogno n. 5;

contro

sig. ██████████, Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Avellino, in data 30/09/2024 rep. 2601,

gravante

sull'immobile ubicato in Avellino, Foglio **11**, particella **633/sub.7**; piano **S1-T-1-2**, cat. **A/2**, classe **6**, di vani **7**, Rendita = € **614,58** e particella **633/sub. 9**; piano **S1**, cat. **C/6**, classe **5**, mq. **18**, Rendita = € **74,37**.

- 2) **Pignoramento immobiliare n. 3374/4093 del 12 marzo 2025** a favore di:
- ✚ sig.ra ██████████ (domicilio ipotecario eletto: Avv. Maria Luisa Sabatino, C.F.: SBT MLS 74P69 A509Q – Avellino via F.Ili Bisogno n. 5;



✚ sig.ra [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Avv. Maria Luisa Sabatino, C.F.: SBT MLS 74P69 A509Q – Avellino via F.lli Bisogno n. 5;

contro

la sig.ra [REDACTED], Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Avellino, in data 11/02/2025 rep. 393,

gravante

sull'immobile ubicato in Avellino, Foglio **11**, particella **633/sub.7**; piano S1-T-1-2, cat. A/2, classe 6, di vani 7, Rendita = € 614,58 e particella **633/sub. 9**; piano S1, cat. C/6, classe 5, mq. 18, Rendita = € 74,37.

- 3) **Difformità urbanistico-edilizie**: si rimanda al contenuto della risposta indicata ai **quesiti nn. 6 e 12**; si precisa che il relativo costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura;
- 4) **Difformità Catastale**: si rimanda al contenuto delle risposte indicate **nei quesiti nn. 6 e 12**; si precisa che tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura;
- 5) **Presentazione di una nuova pratica di "Segnalazione Certificata di Agibilità" (SCA)**: si rimanda al contenuto delle risposte indicate **nei quesiti nn. 6 e 12**; si precisa che il relativo costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.
- 6) **Mancaza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**: si riporta al costo della regolarizzazione come determinato in risposta **al quesito n.2**; si precisa che il relativo costo pari ad **€ 900,00**, sarà detratto nella determinazione del prezzo base laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

4.8 QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Lo scrivente CTU da verifiche effettuate può affermare che i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale. In particolare, dalle indagini svolte presso gli uffici delle PP.AA. è emerso che il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio, denominato oggi "**Condominio S.I.U.L.P.**", inserito in un *parco residenziale* che ha preso il nome dalla stessa società "*Cooperativa S.I.U.L.P. Avellino - società cooperativa a responsabilità limitata*" che ne ha curato la realizzazione, ivi compreso l'acquisto delle aree su cui è sorto lo stesso complesso, venduto a privati che ricadeva su un suolo originariamente di proprietà del Comune di Avellino; come riportato nell'atto di acquisto/assegnazione (**cf. allegato n.7**), cui si rimanda per maggiori dettagli e approfondimenti.

4.9 QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Sulla "**casa a schiera unifamiliare**" oggetto della presente procedura esecutiva non risultano essere presenti pesi ed oneri di altro tipo in quanto l'immobile risulta essere stato regolarmente acquistato/assegnato all'esecutato, sig. [REDACTED], con "**ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI**



DA PARTE DI COOPERTAIVA EDILIZIA”, rogato in data **29 maggio 2000** dinanzi al notaio **Vincenzo Giordano** di Avellino (*Repertorio n. 69649, Raccolta n.22826*), registrato in Avellino il **16/06/2000** al n. **316** e trascritto presso i RR.II. di Avellino in data **28/06/2000** ai nn. **9683/8212** (**cf. allegato n. 7**).

4.10 QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Così come già accennato in precedenza, la **“casa a schiera unifamiliare”** oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte integrante di un complesso edilizio inserito in un *parco residenziale*.

Allo stato attuale, dalle indagini svolte, è risultato che per tale complesso è stato costituito un condominio, denominato **“Condominio S.I.U.L.P.”**, che ha preso il nome dalla stessa società **“Cooperativa S.I.U.L.P. Avellino - società cooperativa a responsabilità limitata”** che ne ha curato la realizzazione.

L’amministratore p.t. di tale *Condominio* è risultato essere la dottoressa [REDACTED], titolare della Società [REDACTED].

A seguito delle istanze prodotte presso il suddetto amministratore, lo scrivente CTU ha ricevuto n. **3 (tre)** comunicazioni via pec, rispettivamente in data **17/12/2024**, **26/06/2025** e l’ultima in data **14 luglio 2025**, contenenti in allegato documentazioni varie attinenti alla gestione del condominio in questione, unitamente alla copia del *Regolamento Condominiale*; per il dettaglio della documentazione ricevuta e per la copia del suddetto Regolamento Condominiale si riporta integralmente alla documentazione ricevuta (**cf. allegato n. 9**).

Sulla base di quanto richiesto dalla presente procedura, lo scrivente CTU segnala che alla data del **14 luglio 2025** i sig.ri [REDACTED], *esecutato/debitore*, unitamente alla sua consorte sig.ra [REDACTED], risultano debitore nei confronti del Condominio in argomento, per quote condominiali scadute, dell’importo di [REDACTED].

Allo stesso modo si segnala altresì che alla stessa data (**14/07/2025**) l’inquilina la fu sig.ra [REDACTED] ([REDACTED], a cui sono subentrati il figlio sig [REDACTED] unitamente al coniuge sig.ra [REDACTED], attuali possessori dell’immobile - “terzi senza titolo”), risulta/risultano debitori nei confronti del Condominio dell’importo complessivo di [REDACTED] per quote condominiali scadute (**cf. allegato n. 9**).

4.11 QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, nel presente paragrafo lo scrivente procederà alla stima del valore dei beni oggetto di pignoramento e, successivamente, all’indicazione della stima del valore dei lotti che possono essere costituiti ai fini della vendita all’asta.



Lo scrivente CTU precisa che:

- ✓ i beni individuati nella presente procedura sono, in realtà, in numero di uno; quest'ultimo bene è stato analiticamente individuato e descritto in precedenza (cfr. Q1, bene "1");
- ✓ come evidenziato nella descrizione l'unico bene non è ulteriormente divisibile;
- ✓ come indicato al **Quesito 4**, a pag. 36, tale bene confluisce **nell'unico lotto** costituito che assumerà valore in ragione dei diritti vantati sul bene stesso.

Per comodità di lettura lo scrivente ripropone di seguito sia l'individuazione del bene che il lotto unico costituito per la vendita:

Bene "1"):

- **"casa a schiera unifamiliare"** situata nel Comune di Avellino, in Via Aurelio Nicolodi n. 9/11 (ex Via Morelli e Silvati n. 114/Q), piani S1-T-1 e 2, identificata presso il NCEU sul foglio di mappa n. **11**, dalle seguenti unità immobiliari:
 - a) **particella n. 633/sub.7, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 6, vani 7,0, R.C.= € 614,58;**
 - b) **particella n. 633/sub.9, categoria C/6 (garage), classe 5, consistenza 18 mq, R.C.= € 74,37;**
 - c) **a tali immobili è annesso come pertinenza esclusiva il sub. 8 (bene comune non censibile) che individua la scala e la corte comune ai sub. 7 e 9; inoltre la suddetta viletta a schiera unifamiliare è dotata altresì di altra corte esclusiva, ubicata al lato superiore interno al parco residenziale (quest'ultima inserita ed individuata nella planimetria del sub. 7); il tutto come indicato nel sopraccitato atto (cfr allegato n. 7).**
 - d) **1/32 delle aree/zone interne del complesso edilizio/parco, adibite a viabilità interna di pertinenza condominiale, di cui la casa è parte integrante, individuato dalle ex particelle nn. 40, 43 e 44, oggi 634, 635, 636...**

"LOTTO UNICO": quota pari a **500/1000** di proprietà del seguente bene:

"CASA A SCHIERA UNIFAMILIARE" situata nel Comune di Avellino, in Via Aurelio Nicolodi n. 9/11 (ex Via Morelli e Silvati n. 114/Q), piani S1-T-1 e 2, identificata presso il NCEU sul foglio di mappa n. **11**, dalle seguenti unità immobiliari:

- e) **particella n. 633/sub.7, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 6, vani 7,0, R.C.= € 614,58;**
- f) **particella n. 633/sub.9, categoria C/6 (garage), classe 5, consistenza 18 mq, R.C.= € 74,37;**
- g) **a tali immobili è annesso come pertinenza esclusiva il sub. 8 (Bene comune non censibile) che individua la scala e la corte comune ai sub. 7 e 9; inoltre la suddetta viletta a schiera unifamiliare è dotata altresì di altra corte esclusiva, ubicata al lato superiore interno al parco residenziale (quest'ultima inserita ed individuata nella planimetria del sub. 7); il tutto come indicato nel sopraccitato atto (cfr allegato n. 7).**
- h) **1/32 delle aree/zone interne del complesso edilizio/parco, adibite a viabilità interna di pertinenza condominiale, di cui la casa è parte integrante, individuato dalle ex particelle nn. 40, 43 e 44, oggi 634, 635, 636...**

Lo scrivente di seguito affronta la stima del bene "1"):

STIMA DEL BENE "1").

Lo scopo della stima è stato fornito dal mandato conferito dal G. Es. allo scrivente: sulla base del mandato lo scrivente adotta quale **CRITERIO DI STIMA** quello rappresentato dal **VALORE DI MERCATO DEL BENE**. Esso rappresenta il più probabile prezzo del bene oggetto di stima in regime di



libero mercato. Il criterio economico è, inoltre, congruo per il bene in esame in quanto per esso esiste un mercato (*mercato immobiliare*) con un “*orizzonte spaziale*” ed un “*orizzonte temporale*” più che idonei. Per determinare il valore più probabile del bene lo scrivente utilizzerà il procedimento di stima sintetica. Nell’ambito del procedimento sintetico utilizzerà i seguenti metodi:

- I) **comparativo mediante parametri tecnici e valori unitari;**
- II) **comparativo mediante parametro economico reddituale.**

I) STIMA MEDIANTE PARAMETRI TECNICI E VALORI UNITARI

Il parametro tecnico adottato è quello della superficie commerciale. Essa è definita mediante le **Norma UNI EN 15733:2011** (ex Norma UNI 10750 del 2005). Al §6, pag. 54 (**Appendice 1**), lo scrivente riporta tutte le fasi di calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Essa è pari a 228,73 mq. ≈ **229 mq.** come indicato nella seguente tabella:

| Locali | Superfici | Sup. Parz. | Coeff | Superficie | Sup. Tot. Com. |
|-------------------------------|-----------|------------|-------|------------|----------------|
| Corte Est. P S1 | 72,26 | - | 0,10 | 7,23 | |
| Cantina PS1 | 3,70 | 3,70 | 0,35 | 1,29 | |
| Volume Tecnico PS1 | 26,53 | 26,53 | 0,15 | 3,98 | |
| Garage PS1 | 21,15 | 21,15 | 0,60 | 12,69 | |
| Super. Pertinenze PS1 | 6,36 | 6,36 | 0,35 | 2,23 | |
| Balcone PS1 | 2,60 | 2,60 | 0,35 | 0,91 | |
| Superficie pareti PS1 | 11,43 | - | 0,35 | 4,00 | |
| Totale S1 | | 60,34 | | | 32,33 |
| Superficie calpestabile PR | 54,98 | | 1,00 | 54,98 | |
| S. Pareti PR | 11,40 | | 1,00 | 11,40 | |
| Balcone1 PR | 12,26 | | 0,25 | 3,06 | |
| Sup. esterna/Ingr. PR | 11,53 | | 0,10 | 1,15 | |
| Totale PR | | | | | 70,59 |
| Superficie calpestabile P1 | 54,98 | | 1,00 | 54,98 | |
| S. Pareti P1 | 12,18 | | 1,00 | 12,18 | |
| Balcone2 P1 | 8,50 | | 0,25 | 2,12 | |
| Balcone3 P1 | 9,00 | | 0,25 | 2,25 | |
| Totale P1 | | | | | 71,53 |
| Superficie calpestabile P2/ST | 60,46 | | 0,75 | 45,34 | |
| S. Pareti P2/ST | 11,92 | | 0,75 | 8,94 | |
| Totale P2/St | | | | | 54,28 |
| TOTALE | | | | | 228,73 |

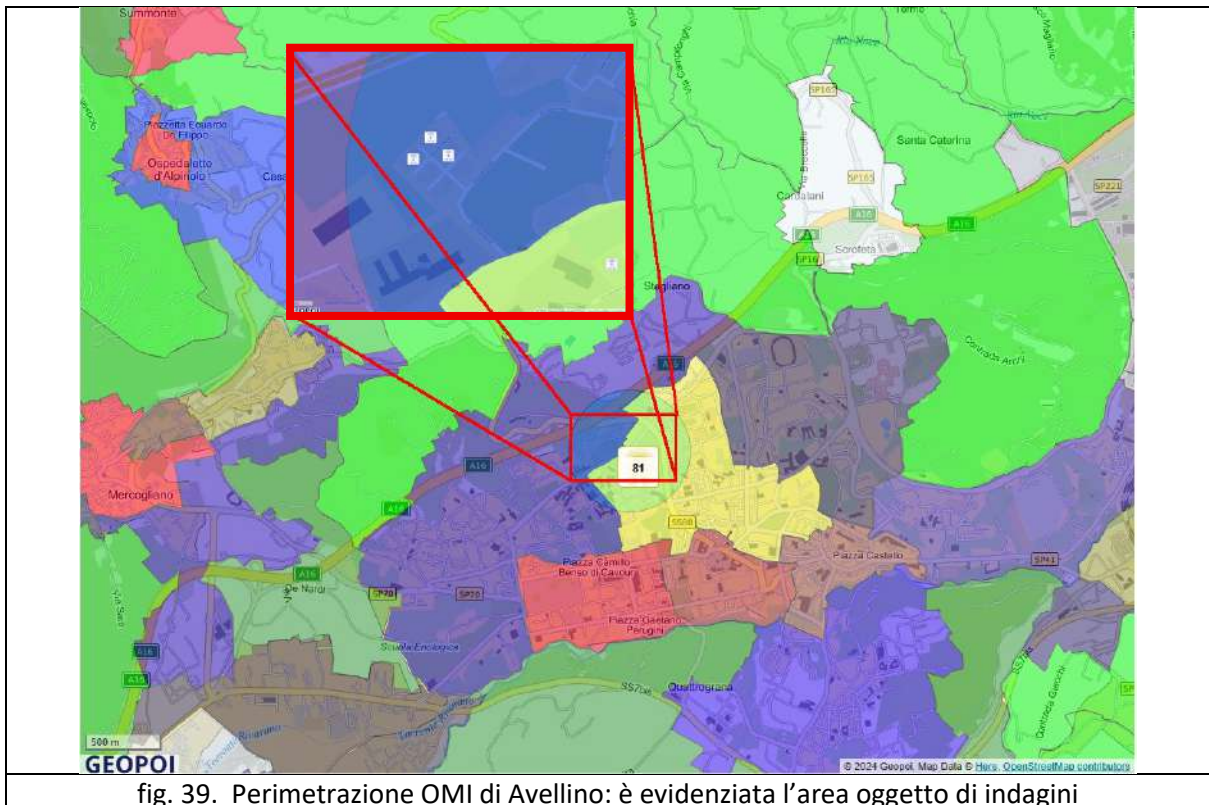
Per definire il valore unitario del parametro tecnico costo al metro quadrato, corrispondente alla superficie commerciale lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato (*nell’orizzonte spaziale in cui ricade il bene oggetto di accertamento*), a partire dall’anno 2020 (*orizzonte temporale*).

Nella tabella seguente si riportano i dati maggiormente significativi delle indagini condotte dallo scrivente per desumere il costo unitario a mq. di immobili simili.



Lo scrivente evidenzia che:

- le fonti sono atti acquisti direttamente, indagini presso operatori del mercato immobiliare e la sezione dell'Agenzia delle Entrate OMI¹ nel quale sono riportati anche le compravendite desunti dagli atti registrati; in fig. 39 lo scrivente riporta la mappa della zona dal quale sono stati desunti i dati;
- sono stati considerati solo immobili in classe catastale A/2 abbinati a C/6 (in alcuni casi, quando presenti, le eventuali cantine C/2 sono state accorpate alla categoria A/2 mediante il coefficiente già utilizzato per il calcolo della SC pari al 35%);
- la superficie commerciale, nell'ambito delle approssimazioni lecite, è stata ottenuta da quella indicata nei documenti consultati (superficie catastale) incrementata del 5%;
- il valore unitario basato sul parametro tecnico v_u , prezzo a metro quadrato degli immobili, riferito all'anno di compravendita è stato adeguato al momento della stima mediante un coefficiente di ragguaglio ottenuto dall'andamento generale del mercato delle compravendite (fig. 40);
- dall'analisi dei dati sono stati esclusi quelli il cui valore v_u è inferiore o uguale ad 800 €/mq, in quanto non ritenuti rappresentativi per il bene oggetto di stima.



¹ https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php



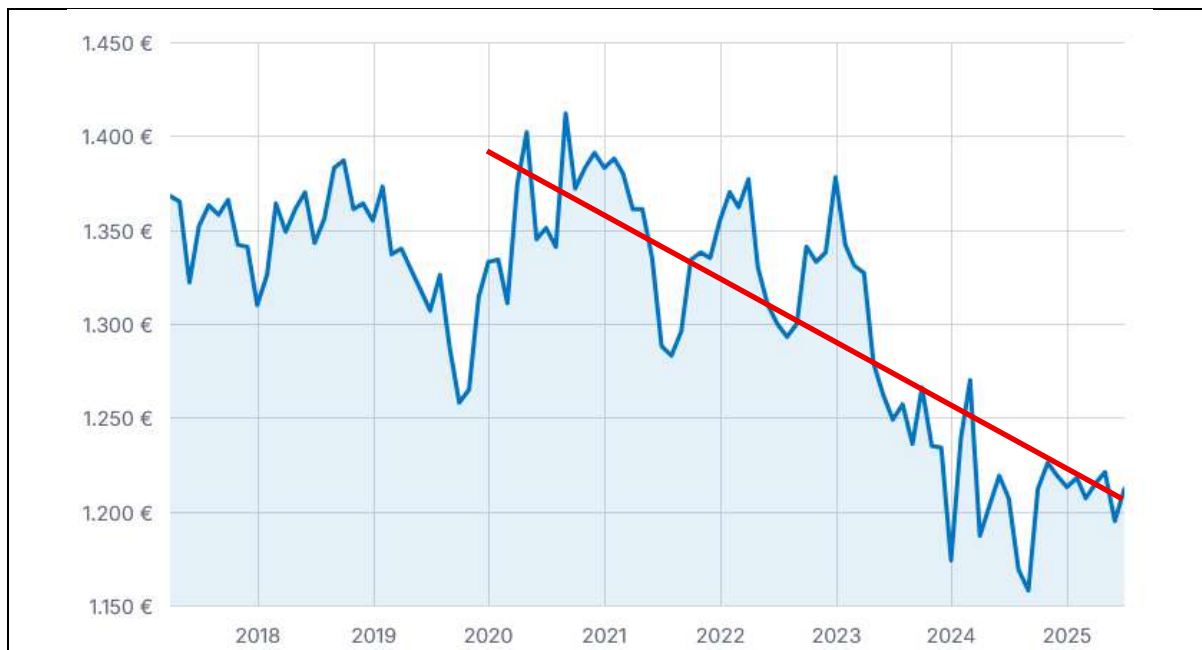
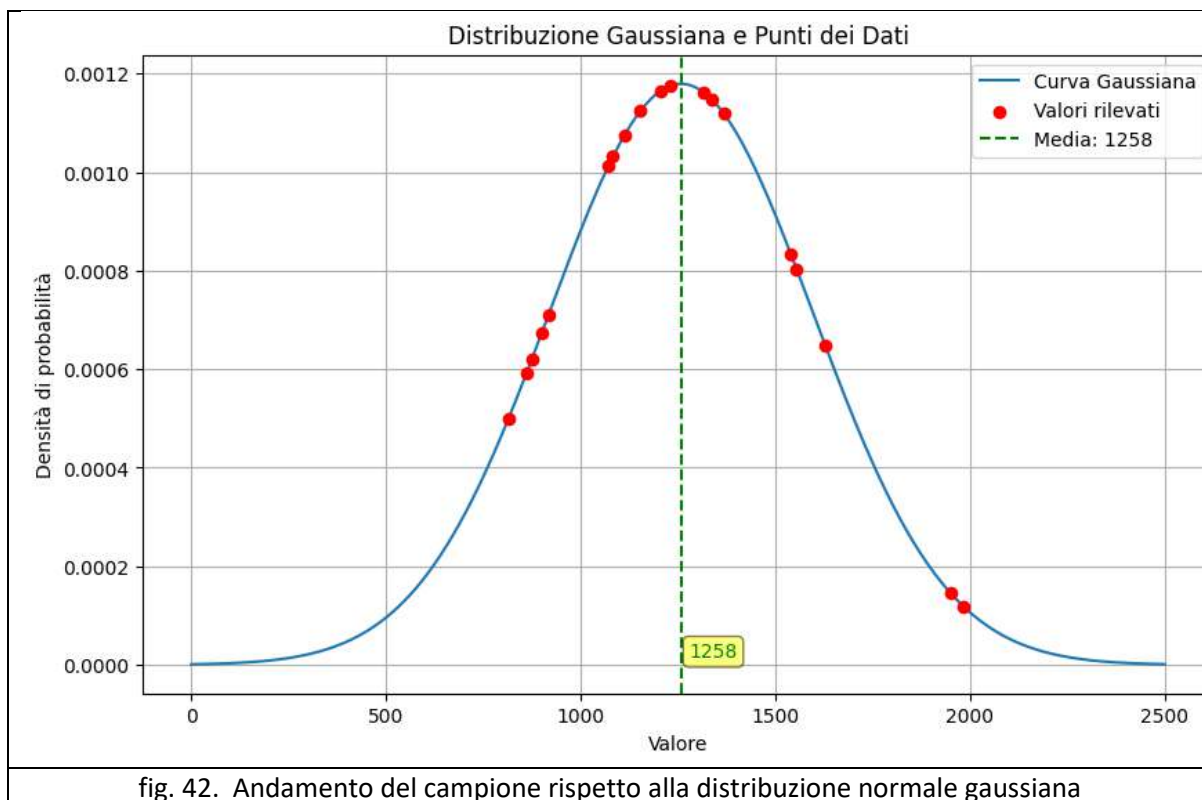


fig. 40. Perimetrazione OMI di Avellino: è evidenziata l'area oggetto di indagini

| | | | | | | | | | | | vu_inf = | Ca_m = | SP = | | | | | |
|------|---------------------|-------------------------------|-----|-----|-----|---------|-------|------|-----------|-------|----------|--------|---------|-------|-------|-------|-----|-----|
| | | | | | | | | | | | 800 | 3,08 | 25% | | | | | |
| | | | | | | | | | | | [mq] | [€] | [€] | [%] | [€] | [€] | [€] | [%] |
| | | | | | | | | | | | 178 | 1 311 | 220 480 | 1 258 | 4 942 | 2,36% | | |
| anno | fonte | nota | A02 | C06 | SC | prezzo | vu | c_ad | prezzo_ad | vu_ad | Bf | rc | | | | | | |
| 2025 | agenzia immobiliare | stesso complesso residenziale | 185 | 18 | 206 | 275 000 | 1 338 | 0% | 275 000 | 1 338 | 5 699 | 2,07% | | | | | | |
| 2024 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 172 | 17 | 191 | 168 000 | 878 | 2% | 164 640 | 861 | 5 303 | 3,22% | | | | | | |
| 2024 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 162 | 61 | 209 | 165 000 | 791 | 2% | 161 700 | 775 | - | - | | | | | | |
| 2024 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 200 | 42 | 236 | 190 000 | 804 | 2% | 186 200 | 787 | - | - | | | | | | |
| 2024 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 128 | 20 | 147 | 231 000 | 1 571 | 2% | 226 380 | 1 540 | 4 075 | 1,80% | | | | | | |
| 2023 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 131 | 27 | 155 | 185 700 | 1 201 | 4% | 178 272 | 1 153 | 4 284 | 2,40% | | | | | | |
| 2023 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 140 | 35 | 170 | 350 000 | 2 065 | 4% | 336 000 | 1 982 | 4 699 | 1,40% | | | | | | |
| 2023 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 140 | 35 | 170 | 344 200 | 2 030 | 4% | 330 432 | 1 949 | 4 699 | 1,42% | | | | | | |
| 2022 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 223 | 25 | 250 | 350 000 | 1 401 | 6% | 329 000 | 1 317 | 6 927 | 2,11% | | | | | | |
| 2022 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 169 | 0 | 177 | 165 000 | 930 | 6% | 155 100 | 874 | 4 919 | 3,17% | | | | | | |
| 2022 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 157 | 23 | 179 | 175 000 | 976 | 6% | 164 500 | 917 | 4 971 | 3,02% | | | | | | |
| 2022 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 242 | 0 | 254 | 220 000 | 866 | 6% | 206 800 | 814 | 7 044 | 3,41% | | | | | | |
| 2022 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 154 | 19 | 174 | 200 000 | 1 152 | 6% | 188 000 | 1 083 | 4 814 | 2,56% | | | | | | |
| 2021 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 164 | 27 | 189 | 185 000 | 978 | 8% | 170 200 | 900 | 5 245 | 3,08% | | | | | | |
| 2021 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 93 | 0 | 98 | 165 000 | 1 690 | 8% | 151 800 | 1 555 | 2 707 | 1,78% | | | | | | |
| 2021 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 163 | 30 | 190 | 230 000 | 1 210 | 8% | 211 600 | 1 113 | 5 268 | 2,49% | | | | | | |
| 2021 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 137 | 14 | 153 | 200 000 | 1 310 | 8% | 184 000 | 1 205 | 4 232 | 2,30% | | | | | | |
| 2021 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 131 | 20 | 150 | 175 000 | 1 166 | 8% | 161 000 | 1 072 | 4 162 | 2,59% | | | | | | |
| 2021 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 158 | 28 | 183 | 245 000 | 1 336 | 8% | 225 400 | 1 229 | 5 083 | 2,26% | | | | | | |
| 2021 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 198 | 20 | 221 | 158 000 | 717 | 8% | 145 360 | 659 | - | - | | | | | | |
| 2020 | atto notarile | stesso complesso residenziale | 170 | 15 | 188 | 340 000 | 1 809 | 10% | 306 000 | 1 628 | 5 210 | 1,70% | | | | | | |
| 2020 | OMI dichiarati | aree limitrofe | 140 | 28 | 165 | 250 000 | 1 518 | 10% | 225 000 | 1 367 | 4 564 | 2,03% | | | | | | |

fig. 41. Tabella per la determinazione del valore del parametro tecnico unitario v_u (e del saggio di capitalizzazione r_c)





L'analisi dei dati fornisce un prezzo medio di mercato pari a $v_u = \mathbf{€/\text{mq. 1'258,00}}$

Da tale parametro lo scrivente desume una prima **stima del valore di mercato** considerando il bene nelle CONDIZIONI NORMALI come specificato (*le eventuali aggiunte e detrazioni verranno applicate al termine della stima nel prosieguo del presente paragrafo*).

$$V_{0,v_u} = v_u \times SC = 1'258,00 \text{ €/mq} \times 229 \text{ mq} = \mathbf{288'082 \text{ euro}}$$

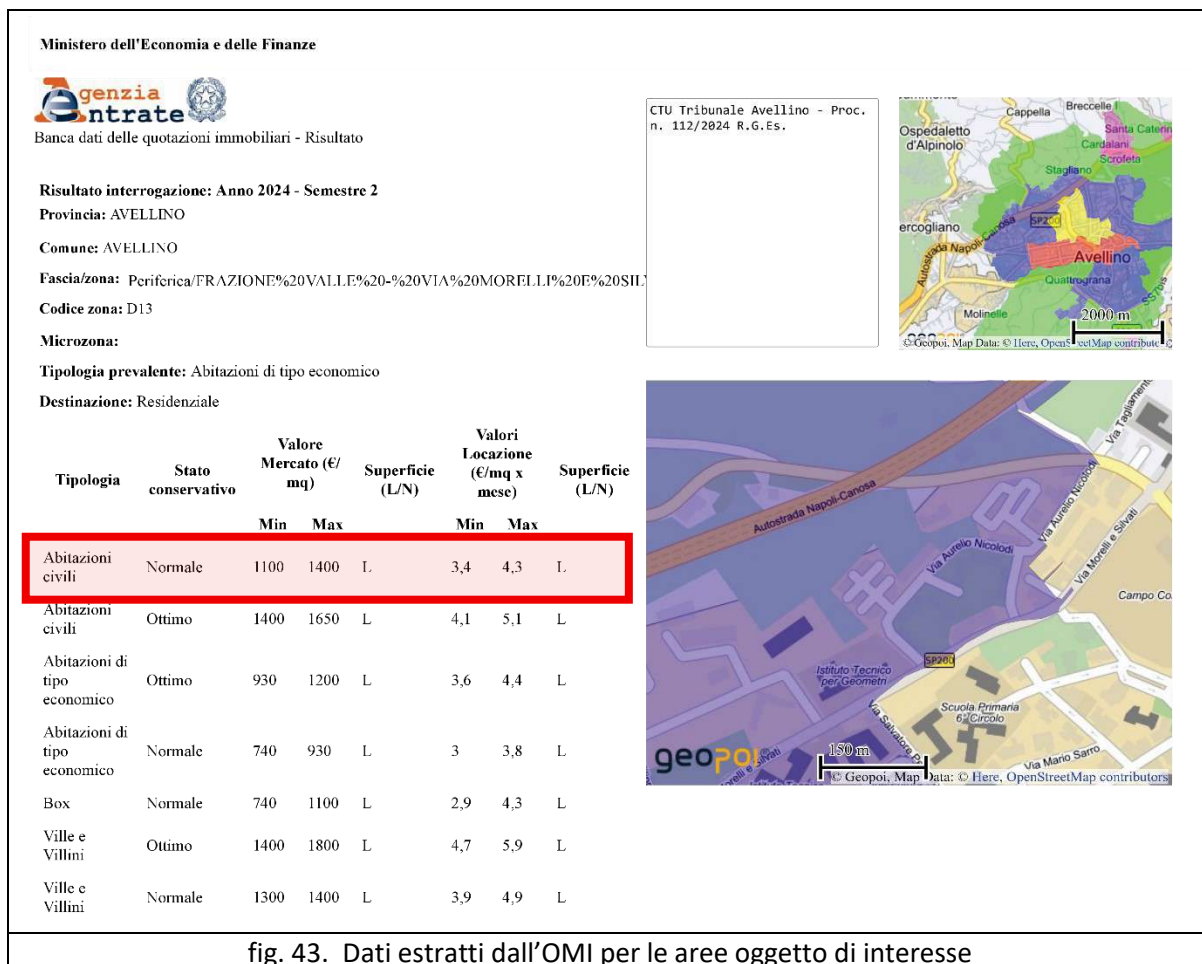
II) STIMA MEDIANTE PARAMETRI TECNICI E VALORI UNITARI

Il parametro economico adottato è il canone di fitto del bene. Sulla base della documentazione indicata è emerso che per l'immobile in oggetto il canone versato è pari a $Ca = \mathbf{650,00 \text{ €/mese}}$. Da tale valore è possibile determinare il reddito netto ritraibile (*beneficio fondiario, Bf*); esso è ottenuto considerando un abbattimento forfettario del valore del canone, per tener conto delle imposte, tasse et altro, pari al $SP = 25\%$; il Bf è pertanto $\mathbf{Bf = 650 \times 0,75 \times 12 = 5'850 \text{ euro/anno}}$.

Per ottenere la seconda stima del valore di mercato lo scrivente procederà alla capitalizzazione del Bf: è necessario, quindi, desumere il saggio di capitalizzazione per investimenti su beni simili. Per ottenere tale valore lo scrivente desume il beneficio fondiario ritraibile da ognuno degli immobili indicati nella tabella precedente; da questo e dal valore di mercato indicato, si ottiene il saggio di



capitalizzazione per il generico (*i-esimo*) immobile: il saggio adottato è posto pari alla media dei saggi per i singoli immobili indagati. Il canone medio unitario ritraibile dagli immobili indicati in tabella è all'incirca pari al seguente: $Ca_u = \frac{3,4+4,3}{2} \cdot (1 - 20\%) = 3,08 \text{ €/mq}$. I due valori 3,4 e 4,3 €/mq sono quelli indicati dall'OMI per la zona e le sue aree limitrofe (*cf. fig. 43*). Nel calcolo del canone unitario lo scrivente ha tenuto conto del fatto che i valori forniti dall'OMI risultano mediamente superiori a quelli correnti di mercato all'incirca del 20%.



Dal canone medio unitario lo scrivente desume i Bf_i (colonna "Bf" in tabella) da cui gli $r_{c,i} = (Bf_i / V_{0,i})$, dove $V_{0,i}$ sono i valori nella colonna "prezzo_ad" e $r_{c,i}$ calcolati nella colonna "rc", e, quindi $r_c = \bar{r}_c = \sum \frac{r_{c,i}}{n} = 2,36\%$. Il saggio medio di capitalizzazione ottenuto è **$r_c = 2,36\%$** .

Con quest'ultimo e con il **Bf** dell'immobile ottenuto a partire dal canone effettivamente percepito, lo scrivente ottiene una seconda stima del valore di mercato:

$$V_{0,Bf} = Bf / r_c = 5850 / 2,36\% \approx \mathbf{247'881 \text{ euro}}$$

A questo punto lo scrivente ritiene che la migliore stima del valore di mercato del bene in CONDIZIONI ORDINARIE è pari a:



$$V_{0,N} = \frac{V_{0,vu} + V_{0,Bf}}{2} = \frac{288082 + 247881}{2} = 267981,5 \approx \mathbf{268'000 \text{ euro}}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI FINALI DELLA STIMA DEL BENE "1")

La stima del valore finale del prezzo del bene è ottenuta dallo scrivente a partire dalla migliore stima del valore del bene in CONDIZIONI NORMALI applicando le correzioni per tener conto delle criticità specifiche emerse durante la fase documentale e di sopralluogo.

Di seguito lo scrivente fornisce una tabella in cui sono contenuti le motivazioni delle correzioni ed il valore motivato:

| #id | motivo | ente | parziali | totali |
|-----|--|--|---|-----------------|
| 1) | Permesso di costruire in sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi al piano seminterrato e per il recupero del sottotetto | Comune di Avellino | PS1: 300€/mqx57mq=17100 PSt: € 6000 (compr. oneri e diritti) Spese Tecniche: € 4000 | € 27'100 |
| 2) | Autorizzazione sismica in sanatoria per modifica del foro nel solaio tra P1 e PSt e per la realizzazione di una scala interna in acciaio | Genio Civile della Provincia di Avellino | Oneri, diritti, progetto str., prove sui materiali, collaudo strutturale | € 9'000 |
| 3) | Variazione catastale | Agenzia del Territorio di Avellino | Sp. Tecn., oneri e spese amm. | € 1'000 |
| 4) | Certificazioni impianti | - | € 500 x 4 | € 2'000 |
| 5) | Segnalazione certificata di agibilità con allegazione di certificazioni e collaudo strutturale. | Comune di Avellino | | €1'000 |
| 6) | Attestazione Prestazione Energetica (APE) | Catasto Energetico Regione Campania | | € 900 |
| | | | Totale complessivo = | € 41'000 |

Il valore finale del bene è posto, pertanto pari a:

$$V_{0,R} = V_{0,N} - \text{Detrazioni} + \text{Aggiunte} = 268'000 - 41'000 + 0 = \mathbf{227'000 \text{ euro}}$$

Il valore sopra determinato, $V_{0,R}$, può essere considerato il più probabile prezzo di mercato del bene. Tenuto conto che il bene non è posto in regime di libero mercato, ma esso è assoggettato ad una vendita forzata che riflette:

- una eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (l'immobile, all'attualità è occupato e in fitto);



- una diversa modalità fiscale tra l'acquisito in regime di libero mercato e quello in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

lo scrivente propone al Signor Giudice dell'Esecuzione una riduzione del valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **10%**, per le ragioni sopra esposte, al fine di rendere appetibile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel regime di libero mercato.

Per quanto sopra il **più probabile prezzo di mercato** del **"bene 1"** per il compendio immobiliare pignorato è pari a:

$$V_{0,bene1} = 90\% \cdot \text{€ } 227'000 = \text{€ } 204'300$$

In conseguenza del valore del **"bene 1"**, il valore a base d'asta del **LOTTO UNICO** è pari a:

$$V_{\text{LOTTO_UNICO}} = 500/1000 \cdot \text{€ } 204'300 = \text{€ } 102'150$$

4.12 **QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva immobiliare, così come già affermato in precedenza non è divisibile, per cui non è ipotizzabile la divisione dello stesso in sub unità o sub lotti, il tutto come dettagliatamente descritto ed illustrato in precedenza.

4.13 **QUESITO 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In riferimento a tale quesito lo scrivente CTU si riporta integralmente alla dettagliata relazione trasmessa in data **02 dicembre** attraverso il Portale del Ministero di Grazia e Giustizia circa la **"Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c."** a cui si rimanda per ulteriori dettagli e/o approfondimento (**cfr allegato n. 4**).

5 CONCLUSIONI

Lo scrivente ha ricevuto incarico dal G.Es. dott. Astianatte di procedere alla valutazione di alcuni beni oggetto di pignoramento e costituirne dei lotti al fine di una vendita giudiziaria all'asta.



Nei paragrafi precedenti, lo scrivente, ha individuato analiticamente i beni ("**bene 1**"), ha desunto il loro più probabile valore di mercato, accorpato gli stessi in lotti (**LOTTO UNICO**) e individuato gli adeguati prezzi di vendita all'incanto.

In particolare il **LOTTO UNICO** è:

"CASA A SCHIERA UNIFAMILIARE" situata nel Comune di Avellino, in Via Aurelio Nicolodi n. 9/11 (ex Via Morelli e Silvati n. 114/Q), piani S1-T-1 e 2, identificata presso il NCEU sul foglio di mappa n. **11**, dalle seguenti unità immobiliari:

i) particella n. **633/sub.7**, categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)**, classe **6**, vani **7,0**, R.C.= € 614,58;

j) particella n. **633/sub.9**, categoria **C/6 (garage)**, classe **5**, consistenza **18 mq**, R.C.= € 74,37;

k) a tali immobili è annesso come pertinenza esclusiva il **sub. 8 (Bene comune non censibile)** che individua la scala e la corte comune ai sub. **7 e 9**; inoltre la suddetta villetta a schiera unifamiliare è dotata altresì di altra corte esclusiva, ubicata al lato superiore interno al parco residenziale (quest'ultima inserita ed individuata nella planimetria del sub. **7**); il tutto come indicato nel sopraccitato atto (**cf. allegato n. 7**).

l) **1/32 delle aree/zone interne del complesso edilizio/parco, adibite a viabilità interna di pertinenza condominiale, di cui la casa è parte integrante, individuato dalle ex particelle nn. 40, 43 e 44, oggi 634, 635, 636...**

Il valore a base d'asta è **$V_{\text{LOTTO_UNICO}} = \underline{\underline{€ 102'150}}$**

Con la presente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, che si compone di n. **55** pagine oltre allegati, lo scrivente CTU, fiducioso di aver esaurientemente risposto ai quesiti d'incarico formulati dalla **S.V.I.** nella qualità di Giudice dell'Esecuzione designato da Codesto Tribunale, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Si dà atto che copia della presente Consulenza Tecnica, in formato elettronico è stata inviata a mezzo pec ai seguenti sigg.ri:

- **[REDACTED]**, *creditori procedenti, per il tramite del loro legale costituito, avv. **Maria Luisa SABATINO**;*
- **[REDACTED]**, *debitore/esecutato, per il tramite del suo legale costituito, avv. **lorio QUIRINO**;*
- *Avv. **BEVILACQUA Carla**, Custode Giudiziario, nominato dal G.Es.*

Infine, lo scrivente CTU, in ossequio all'On.le incarico ricevuto, dichiara di aver regolarmente depositato in modo telematico la presente Relazione, unitamente ai susseguenti allegati in essa richiamati:

⇒ **allegato 1**: *Verbali dei sopralluoghi effettuati;*



- ⇒ **allegato 2:** Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Avellino (ex U.T.E.);
- ⇒ **allegato 3:** Copia "Certificato Agibilità n. 27 del reg. del 02/03/2006", attinente al complesso edilizio denominato oggi "Condominio S.I.U.L.P.";
- ⇒ **allegato 4:** Documentazione inviata e ricevuta durante l'espletamento dell'incarico svolto;
- ⇒ **allegato 5:** Copia "Certificazione Ufficio Anagrafe del Comune di Avella (AV)";
- ⇒ **allegato 6:** Copia "Certificazione Ufficio Anagrafe del Comune di Avellino";
- ⇒ **allegato 7:** Copia Atto di acquisto del sig. **Pescione Salvatore**, esecutato/debitore, rogato dal notaio **Vincenzo Giordano** di Avellino del **29 maggio 2000** (Repertorio n.69649 – Raccolta n.22826) – "ATTO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO DA PARTE DI COOPERATIVA EDILIZIA";
- ⇒ **allegato 8:** Contratto di locazione tra il signor [REDACTED];
- ⇒ **allegato 9:** Documentazione ricevuta dall'Amm.re p.t. del "Condominio S.I.U.L.P." di Avellino;
- ⇒ **allegato 10:** Copia documentazione attinenti le "Concessioni Edilizie e grafici di progetto", rilasciate dal Comune di Avellino;
- ⇒ **allegato 11:** Documentazione rilasciata ed estratta dal Genio Civile di Avellino;
- ⇒ **allegato 12:** Copia "Visura Ipotecaria della sig.ra [REDACTED]";
- ⇒ **allegato 13:** Grafici Planimetrici attinenti all'attuale "Stato dei luoghi";
- ⇒ **allegato 14:** Nota delle spese e del compenso.

Avellino, 27 agosto 2025



f.to geom. Luigi D'Agostino
(geom. Luigi D'AGOSTINO)



6 APPENDICE 1: Calcolo della superficie commerciale.

Si illustrano di seguito i criteri utilizzati per le modalità di calcolo della superficie commerciale, che rappresenta il metodo maggiormente adoperato per le misure di consistenza dei beni; in particolare ci si riferisce alla **Norma UNI EN 15733:2011** (ex Norma UNI 10750 del 2005) come criterio utilizzato per le modalità di calcolo della superficie commerciale, secondo cui per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (*direzionale, industriale e turistico*) si deve considerare:

- ✚ *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- ✚ *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- ✚ *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);**
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto **c)** deve essere considerata al **100%**. Il computo delle superfici di cui al punto **c)** non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti **a)** e **b)**.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- ✚ **25% dei balconi e terrazze scoperti;**
- ✚ **35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);**
- ✚ **35% dei patii e porticati;**
- ✚ **60% delle verande;**
- ✚ **15% dei giardini di appartamento;**
- ✚ **10% dei giardini di ville e villini.**

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”

Valutazione del compendio immobiliare

✓ Calcolo della superficie commerciale.

Per “*superficie commerciale*” si intende la somma delle “*superfici ponderate*” che compongono l'immobile, vale a dire moltiplicando le già menzionate superfici per dei coefficienti correttivi, che hanno il compito di omogeneizzarle dal punto di vista del valore economico e che tengono conto della loro destinazione e della classificazione tra principali, pertinenze esterne, accessori e parcheggi.

In particolare, si farà riferimento agli standard internazionali di valutazione, segnatamente al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “*superficie commerciale*”, redatto secondo il “*Codice delle Valutazioni Immobiliari*” (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).



In considerazione del parametro "Quotazione", di cui si riferirà al punto seguente, ai fini del calcolo della "superficie commerciale" si farà riferimento alla "Superficie Interna Lorda" (SIL), intesa quale "l'area misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, vani scala, corridoi, ascensore, elevatore, sale impianti interne o contigui, condotti verticali per l'aria o di altro tipo. Non include lo spessore dei muri perimetrali e le sporgenze esterne quali i balconi, terrazzi e simili con i lati aperti, porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, intercapedini, sporgenze ornamentali, spazi esterni di circolazione verticali e orizzontali e altri elementi in funzione del tipo di immobile o fabbricato". Le superfici verranno considerate come segue:

| Superfici principali | | |
|--|-----------|---|
| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
| Superficie utile netta calpestabile | 100% | |
| Muri perimetrali | 0% | esclusi |
| Muri perimetrali in comunione | 50% | In ragione del 50% |
| Muri interni | 100% | inclusi |
| Mansarde | 75% | altezza media minima mt 2,40 |
| Sottotetti non abitabili (mansarda) | 35% | altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | altezza media minima mt 2,40 |
| Soppalchi non abitabili | 15% | |
| Verande (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | |
| Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) | 60% | |

| Superfici pertinenze esterne | | |
|---|-----------|---|
| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
| Balconi e Lastrici solari | 25% | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge | 35% | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici (a tasca) | 40% | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii | 35% | Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e Cortili | 10% | |
| Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" | 15% | |
| Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" | 10% | |
| Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza | | |

| Superfici vani accessori e parcheggi | | |
|---|-----------|--|
| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
| Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) | 20% | altezza minima di mt 1,50 |
| Locali accessori (collegati ai vani principali) | 35% | altezza minima 2,40 |
| Locali tecnici | 15% | altezza minima di mt 1,50 |
| Box (in autorimessa collettiva) | 45% | dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| Box (non collegato ai vani principali) | 50% | |
| Box (collegato ai vani principali) | 60% | |
| Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) | 35% | |
| Posti auto scoperti | 20% | |

