



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 6/2025 RGE

... / ...

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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

Premessa

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **6/2025** del R.G.E. ... / ..., in data 10.02.2025 la S.V. Ill.ma disponeva la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del sottoscritto dott. arch. Pellegrino Carullo [Studio in Avellino alla Via Serafino Soldi n. 7 - Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 624 - Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n. 953].

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

- *Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., provveda l'esperto, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, all'accesso agli immobili ed al reperimento di qualunque documento ad essi concernenti;*
- *Provveda l'esperto all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali ed indichi se gli immobili sono liberi o occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi ed a quale titolo;*
- *Descriva analiticamente ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione ed alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;*
- *Verifichi la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni;*
- *Riporti la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale;*
- *Predisponga altresì una o più schede sintetiche in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore ed i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Descrizione del criterio di stima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Infine le cifre così ottenute, moltiplicate per le superfici commerciali utili delle costruzioni, hanno fornito il più prossimo **valore di mercato** per ogni singolo immobile. Anche per determinare il valore locativo degli immobili è stato utilizzato il metodo di stima sintetico: dopo aver individuato il valore locativo parametrico di mercato attuale - euro/mq x mese - e moltiplicato per le dimensioni delle singole unità immobiliari, è stato ottenuto il **valore locativo mensile** per ciascun cespite.

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

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

In adempimento al mandato conferitomi dall'Ill.mo G.E., dopo verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, II comma, c.p.c., il giorno 01.03.2025 alle ore 9:30, giusta convocazione del dott. Giuseppe Cannizzaro, custode giudiziario, presso gli immobili di cui all'incarico siti in Avellino in Contrada Cerasuolo così riportati in catasto:

- Unità immobiliare ad uso residenziale in Catasto Fabbricati foglio 25, particella 257, Contrada Cerasuolo, Piano S1-T, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale mq. 126, Totale escluse aree scoperte mq. 119, R.C. euro 173, 53;

ed alla presenza dei signori:

- ... (...) debitore e proprietario per 500/1000 in regime di comunione legale

dei beni;

- ... (...) terza datrice d'ipoteca e proprietaria per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni;

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

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

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

LOTTO UNICO | ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON DEPOSITO E GIARDINO
PERTINENZIALE SITA IN CONTRADA CERASUOLO AD AVELLINO

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili da stimare sono rappresentati da una abitazione unifamiliare, in categoria catastale quale **abitazione di tipo popolare**, che si sviluppa su due livelli, residenza al piano rialzato e deposito nel seminterrato, al centro di un'area pertinenziale, il tutto ubicato in Contrada Cerasuolo nel Comune di Avellino.

Descrizione della zona

L'immobile è situato in un'area extraurbana a prevalente destinazione residenziale, ossia sulla zona collinare situata a sud del territorio comunale, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 7 bis (Variante Est) e da strade interpoderali, tuttavia distante circa 2 km da enti, uffici e strutture di servizio alle persone.

Dati catastali e confini

PCA

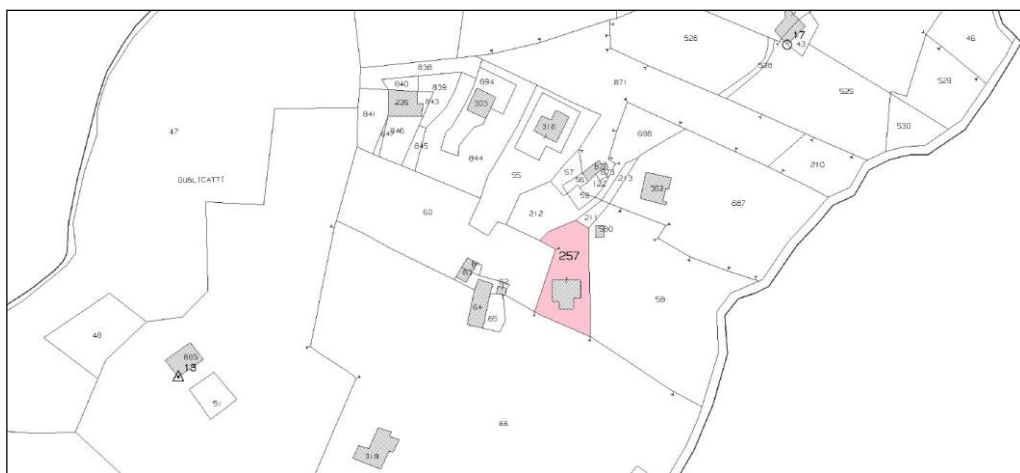
Coordinate: Latitudine 40°53'47.7"N Longitudine 14°46'53.4"E

Fabbricato unifamiliare | abitazione e deposito

- Catasto Fabbricati Foglio 25, Particella 257, Contrada Cerasuolo, Piano S1-T, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale mq. 126, Totale escluse aree scoperte mq. 119, R.C. euro 173, 53.

Corte esterna

- Catasto Terreni Foglio 25, Catasto Fabbricati Foglio 25, Particella 257, Qualità-Classe ENTE URBANO, Superficie mq. 860.



I confini della particella 257, in senso orario partendo da nord, sono i seguenti:

- Particella 211 altra ditta, p.lla 58 stessa ditta, p.lla 66 altra ditta, p.lla 60 altra ditta e p.lla 212 altra ditta.

Si precisa che sulla particella 211, con l'adiacente 213, sono gravate da una **servitù di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso alla 257**, nonché per l'attraversamento di condotte idriche e fognarie e di linee elettriche e telefoniche, sia aeree che sotterranee, giusto atto Notaio Alfonso Capasso del 02.07.1976, trascritto ad Avellino il 22.07.1976 ai numeri 8537/7963 (cfr. all. 03).

Gli immobili sono attualmente intestati a:

- ... (...) proprietario per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni;
- ... (...) proprietaria per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni.

Attuali proprietari ed indicazione del titolo di proprietà

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai coniugi:

- ..., nato ad ... il ..., e ..., nata ad ... il ..., ciascuno per diritti di piena proprietà pari a 500/1000 in regime di comunione legale dei beni, da ..., nato ad ... il ..., coniugato in regime di comunione legale dei beni ma disponente di bene personale, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Leonardo Baldari, già alla residenza di Nusco, in data 15 Giugno 2006, numero di repertorio 36402/12573, trascritto ad Avellino il 16 Giugno 2006 ai numeri 11957/8695 (cfr. all. 3).

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dai proprietari (cfr. all. 1).

Descrizione analitica del bene oggetto di pignoramento

L'immobile da stimare è costituito da una abitazione unifamiliare, di tipo popolare (A/4), posta al centro di un'area giardino pertinenziale e situata in Contrada Cerasuolo nel Comune di Avellino.

Al fabbricato si accede da nord mediante la Strada interpoderale Contrada Cerasuolo che conduce fino al cancello d'ingresso che si apre sullo spazio sistemato a giardino che lo circonda. La costruzione si sviluppa su due livelli: un piano rialzato adibito ad abitazione ed un piano seminterrato destinato a deposito.

Una scala esterna, costituita da pochi gradini, conduce dal giardino ad un'ampia loggia/porticato antistante l'ingresso e la cucina. Adiacente e collegato alla loggia vi è un terrazzo che si affaccia anch'esso verso il panorama della città in direzione est.

L'intera costruzione ha una struttura portante in muratura di tufo, cordoli in cemento armato, solai interpiano e di copertura in latero-cemento, tetto a falde con sovrastante manto di tegole e divisori interni in laterizi intonacati.

Tutti i prospetti hanno le superfici intonacate color beige con fasce marcapiano e basamentale in ocra. Solo la scala esterna, i due pilastri del portico ed il prospetto est del piano seminterrato sono rivestiti con lastre in pietra disposte ad opera incerta.

La corte è delimitata sul lato nord dell'ingresso da una recinzione in ferro collocata su un muretto rivestito con le stesse lastre di pietra. Analoghi muretti conformano, con altezze diverse, aiuole, che ospitano alberi e cespugli, e alcuni angoli del giardino. Un muro di sostegno con blocchi di cemento definisce il lungo confine ovest mentre sul lato est vi sono dei tratti delimitati da balaustre in ferro o legno. In prossimità dell'ingresso al deposito seminterrato vi è una ampia zona barbecue con forno in mattoni e piani di appoggio, coperta da una leggera struttura in ferro e lamiera.

Da quest'ultimo spazio parte una rampa che collega e risolve il salto di quota con la

particella di terreno adiacente, sempre di proprietà del debitore **ma non oggetto di pignoramento**.

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

Abitazione

La zona residenziale si compone di uno spazio ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, un disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ampio bagno ed un piccolo ripostiglio.

Sul terrazzo prospetta la finestra della camera da letto matrimoniale, mentre l'ampio infisso scorrevole della cucina e la porta d'ingresso si affacciano sulla loggia del prospetto principale.

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

- pavimenti in piastrelle in gres a tinte chiare per quasi tutti gli ambienti e in gres antigelivo per il balcone e la loggia;
- rivestimenti in monocottura per cucina e bagni;
- porte interne in legno, a battente e scorrevoli, con specchiature in vetro;
- infissi di finestre e balconi sono in legno/alluminio preverniciato (interno/esterno) con apertura a battente e vasistas (a due ante scorrevoli in cucina), persiane alla romana in alluminio preverniciato, davanzali in pietra e ringhiere in ferro verniciato per i terrazzi;
- tinteggiature a tinte chiare e forti;
- vasca con idromassaggio in vetroresina e sanitari in vetrochina;
- impianto termico e di produzione di acqua calda costituito dal termocamino collocato in cucina, una caldaia a gas nel ripostiglio e radiatori in ghisa;
- l'impianto elettrico sottotraccia a norma.

Deposito

Al piano seminterrato vi sono due ambienti deposito, un bagno e vano tecnico, tutti **incompleti e privi di finiture**. Questi spazi hanno la pavimentazione in cemento e sono dotati solo di una minima rete di impianto elettrico.

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

Chiariamo, inoltre, che la configurazione interna degli immobili esaminati **non**

corrisponde in maniera esatta a quelle definita dai grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, così assentite, ed alle planimetrie catastali.

In particolare sono state evidenziate le seguenti **difformità** planimetriche:

Piano rialzato | Abitazione

- chiusura della finestra della cucina che si apriva sul prospetto est;
- ampliamento della portafinestra della cucina che prospetta sulla loggia;
- demolizione di tramezzi e creazione del vano ripostiglio nella zona ingresso/soggiorno.

Piano seminterrato | Deposito

- Realizzazione di tramezzi per un vano bagno (cfr. all.ti 4-5-6).

Verifica regolarità edilizia e urbanistica

La particella catastale 257 del foglio 31, in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, è classificata nel PUC - Piano Urbanistico Comunale approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 1 del 15 gennaio 2008 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 4 del 28 gennaio 2008. come segue:

- Tavola 2/A azionamento e destinazioni d'uso: **E Zone agricole**;
- Tavola 3/A modalità d'intervento: **E Zone agricole con vincolo idrogeologico** (R.D. n. 3267/1923).

L'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, di cui riportiamo uno stralcio, definisce e regola le Zone E agricole:

A. Definizione

La zona è costituita dalle aree collinari e fluviali caratterizzate dalla prevalente presenza della coltura del nocciolo e da una rilevante qualità ambientale e paesaggistica dovuta all'alternanza tra superfici boscate ed ambiente coltivato.
[...]

C. Parametri ambientali ed edilizi

Per le parti del territorio agricolo connotate dalla presenza di attività agricole, e spazi che rivestono carattere testimoniale del paesaggio agrario nonché destinate ad altri usi connessi o caratterizzati dalla presenza di vincoli idrogeologici, così come indicato nelle tavole "Modalità di intervento", le opere finalizzate alla costruzione di nuovi edifici ad usi residenziali e agricoli connessi alla conduzione del fondo sono consentite agli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi del Decreto Legislativo 99/2004 come modificato dal Decreto Legislativo 101/2005.

Per gli annessi agricoli l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,015 mq/mq e comunque commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità commesse; tali necessità devono essere dimostrate dal Piano di Sviluppo Aziendale presentato dagli imprenditori agricoli a titolo professionale.

Per la residenza rurale l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,01 mq/mq.

Il rapporto di copertura massimo complessivo (residenza rurale e annessi agricoli) è pari al 2.5%.

L'unità minima per gli interventi di nuovo impianto è fissata in 10.000 mq.

L'edificio unifamiliare è stato costruito mediante le seguenti autorizzazioni tecnico-amministrative:

- **Licenza Edilizia** n. 1505 del 06.04.1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Avellino;
- **Concessione Edilizia in sanatoria** n. 2859 del 05.01.1990 ai sensi dell'art. 31 L. n. 47 del 28.02.1985 rilasciata per le seguenti opere abusive:
 - *ampliamento di Superficie utile residenziale di mq. 0,54;*
 - *costruzione cantina e realizzazione di Superficie non residenziale di mq. 41,80 in più rispetto la S.n.r. assentita;*
 - *diverse variazioni prospettiche;*
 - *realizzazione di un cancello e recinzione (cfr. all. 5).*

Tuttavia, per rispondere esaurientemente al quesito postogli, ai fini della sola pubblicità immobiliare, è necessario **ASSEVERARE** che il compendio presenta delle difformità planimetriche evidenziate nel corso del sopralluogo.

Infatti lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali corrisponde alle planimetrie catastali censite in Catasto Fabbricati ed ai grafici allegati alla C.E. in Sanatoria n. 2859/1990 **tranne che per alcune lievi modifiche a tramezzi e prospetti**, così come descritto in maniera puntuale nel precedente paragrafo (cfr. all. 4-5-6).

Queste irregolarità potranno essere sanate mediante la presentazione di una **SCIA in sanatoria** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria) ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

Indichiamo, infine, che non vi presso l'archivio dell'UTC il **Certificato di Agibilità/Abitabilità** e non è stato esibito l'**Attestato di Prestazione Energetica** (APE) dell'abitazione, così come stabilito dal DL 192/2005, modificato dal DL 48/2020 e regolamentato dalle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (DM 26.06.2015).

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici

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

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

- **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di Euro 262.500,00 iscritta ad

Avellino in data 16 Giugno 2006 ai numeri 11958/2236 in favore di ..., con sede legale in ..., elettivamente domiciliato in ..., presso la propria sede di ..., ed a carico di ..., nato ad ... il ..., e ..., nata ad ... il ..., a garanzia di un mutuo di originari Euro 175.000,00 concesso al nominato ... con atto ricevuto dal Notaio Leonardo Baldari, già alla residenza di Nusco, in data 15 Giugno 2006, numero di repertorio 36403/12574, estinguibile in anni trenta (30), gravante esclusivamente - per l'intera (1000/1000) piena proprietà - sul solo cespite in esame (particella urbana 257).

- **Verbale di pignoramento immobili** notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 27 Dicembre 2024, numero di repertorio - cronologico 3481/2024, trascritto ivi il 29 Gennaio 2025 ai numeri 1490/1260, in favore di ..., con sede legale in ..., ed a carico dei coniugi ..., nato ad ... il ..., e ..., nata ad ... il ..., in regime di comunione legale dei beni, per il recupero della complessiva somma di Euro 272.105,00, oltre interessi e spese, gravante esclusivamente - per l'intera (1000/1000) piena proprietà - sul solo cespite in esame (particella urbana 257), precisandosi che alla "Sezione D - Ulteriori Informazioni" della relativa nota di trascrizione veniva testualmente indicato, tra l'altro, che: "il debitore esecutato è il solo ..., come innanzi generalizzato alla "sezione c soggetti" della presente nota".

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: Si potrà procedere alla redazione della SCIA in sanatoria, Segnalazione Certificata di Abitabilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica incaricando un tecnico abilitato.
- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: non valutabili se non con apposita istruttoria.
- Accertamento di conformità catastale: Immobili regolarmente immessi in mappa.
- Costi previsti per la regolarizzazione catastale: Successivamente alle pratiche edilizie si renderà necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue: non disponibili
- Spese condominiali annue: nessuna

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

Stima dell'immobile

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

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

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

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

Per il calcolo della **superficie commerciale utile complessiva**, riportata nella tabella successiva, sono stati utilizzati coefficienti di omogeneizzazione delle superfici accessorie così come indicato nell'all.to C del DPR n. 138/1998.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE				
destinazione d'uso attuale	superficie mq.	superficie commerciale mq.	coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale utile mq
Abitazione piano rialzato	105,00	105,00	1,00	105,00
Loggia piano rialzato	20,30	20,00	0,35	7,00
Terrazzi piano rialzato	7,80	8,00	0,25	2,00

Deposito piano seminterrato	56,30	56,00	0,20	11,20
Corte esterna sistemata a giardino	860,00	860,00	0,10	86,00
totale superficie commerciale utile				211,20

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Extraurbana/COLLINE SUD AVELLINO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1100	L	2,8	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L	3,5	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	830	L	2,4	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	830	980	L	3,1	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300	L	2,9	3,7	L

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

ATTO DI COMPRAVENDITA (cfr. all. 7)							
ID	FOGLIO	P.LLA	TIPOLOGIA	ANNO STIPULA	CONSISTENZA MQ	ZONA OMI	PREZZO
8549574	25	796	Autorimesse (C/6)	09/2023	26,00	D5	200.000,00
8549768	25	796	Abitazioni civili (A/2)	09/2023	131,00	D5	

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

- della tipologia edilizia ossia **abitazione unifamiliare con deposito**;
- della zona in cui sono ubicati, ovvero della **parte rurale dell'abitato**;
- dell'assenza, in prossimità di tale zona, di istituzioni, enti, attività commerciali e servizi alle persone;
- dell'epoca di costruzione, della consistenza, disposizione, orientamento e del **grado discreto** delle rifiniture;
- delle **pessime condizioni** esterne dell'immobile e del giardino, e **buone** condizioni interne dell'abitazione;
- **dell'assenza** del Certificato di Agibilità/Abitabilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

hanno restituito una valorizzazione unitaria pari a **830,00 €/m²** per superficie commerciale.

TABELLA 1 | VALORE DI MERCATO

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	SUPERFICIE COMMERCIALE UTILE MQ.	VALORE UNITARIO EURO/MQ	VALORE TOTALE EURO
Abitazione, deposito e corte esterna	211,20	830,00	175.296,00

TABELLA 2 | VALORE LOCATIVO

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	SUPERFICIE COMMERCIALE UTILE MQ.	VALORE LOCAZIONE EURO/MQ x MESE	VALORE LOCAZIONE MENSILE EURO
Abitazione, deposito e corte esterna	211,20	2,80	591,36
si approssimano a			600,00

Il consulente tecnico d'ufficio con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Certificato notarile ed atto di provenienza degli immobili
4. Estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali
5. Documentazione tecnico - amministrativa
 - Licenza Edilizia n. 1505/1974
 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 2859/1990
6. Planimetrie dello stato attuale degli immobili
7. Schede atti di compravendita immobili analoghi
8. Scheda sintetica degli immobili
9. Attestazione di invio alle parti della relazione.

Avellino, 24 settembre 2025

Con osservanza
Il CTU
Arch. Pellegrino Carullo