

TRIBUNALE DI AVELLINO**PROCEDIMENTO CIVILE n. 138/2024 RGE****G.E. dott.ssa Patrizia Grasso****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nominato in data 17/01/2025 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile iscritto al n. **138/2024 RGE** - Tribunale di Avellino

, accettato l'incarico e prestato giuramento in data 21/01/2025, al sottoscritto arch. Ottaviano Pericolo, nato ad Avellino il 27.04.67, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 506, con studio in Avellino alla via Pironti n. 35, l'ill.mo G.E dott.ssa Patrizia Grasso gli conferiva l'incarico così come formulato nel *Verbale di giuramento dell'esperto* che alla presente consulenza si allega (v. *Allegato 1_ Proc. n. 66/2024 RGE – Verbale di giuramento dell'esperto*).

PREMESSA

A seguito di nomina il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i necessari accertamenti dopo le seguenti operazioni:

- controllo preliminare e verifica della completezza della documentazione allegata agli atti del procedimento ex art. 567 del c.p.c, mediante compilazione della scheda predisposta dalla Cancelleria delle Esecuzioni in tutte le sue

parti, con i dati richiesti relativi al procedimento in argomento;

- identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Servizi Catastali per la verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e dello stato di fatto degli immobili pignorati, mediante l'estrazione in copia della necessaria documentazione;
- comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali al creditore procedente e al debitore;
- estrazione in copia presso l'UTC del Comune di Forino (AV), della documentazione relativa ai beni pignorati per la verifica di conformità edilizia – urbanistica;
- sopralluoghi in sito.

Si evidenzia, inoltre, che il CTU ha provveduto a trasmettere a alle parti la bozza peritale; in particolare:

- a mezzo pec, in data 28/07/2025, alla parte creditrice;
- a mezzo raccomandata A- R alla parte esecutata, in data 31/07/2025, ritornata al mittente con la dicitura "indirizzo inesatto", e in data 25/08/2025, previa richiesta di conferma dell'indirizzo per le vie brevi da parte dello scrivente alla [REDACTED];
- a mezzo pec, in data 27/08/2025, all'avv. [REDACTED], avvocato di fiducia della parte esecutata;

non ricevendo in merito alcuna osservazione; (v. Allegato 9 - PEC e raccomandata A-R di trasmissione bozza CTU).

SOPRALLUOGHI IN SITO

1° sopralluogo

Il giorno **13 giugno 2025**, alle ore 10,00, lo scrivente CTU si recava congiuntamente al custode giudiziario, avv. Domenico Festa, presso i beni pignorati [REDACTED], consistenti in un'abitazione di tipo civile costituita da tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), per dare inizio alle operazioni peritali in sito.

Nel corso dell'accesso, alla presenza del custode e della parte esecutata, nella persona della [REDACTED], lo scrivente provvedeva ad effettuare le attività di propria competenza propedeutiche alla redazione dell'elaborato peritale, consistenti nell'effettuare i rilievi dimensionali e fotografici dell'immobile staggito, al fine della verifica della conformità urbanistica e catastale, nonché a verificarne gli aspetti tecnologici, le rifiniture ed il suo stato di conservazione (v. Allegato 2_Verballi di sopralluogo).

ACCERTAMENTO TECNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEI DIRITTI REALI

Il bene staggito, menzionato nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, è ubicato nel **Comune di** [REDACTED], e consiste in

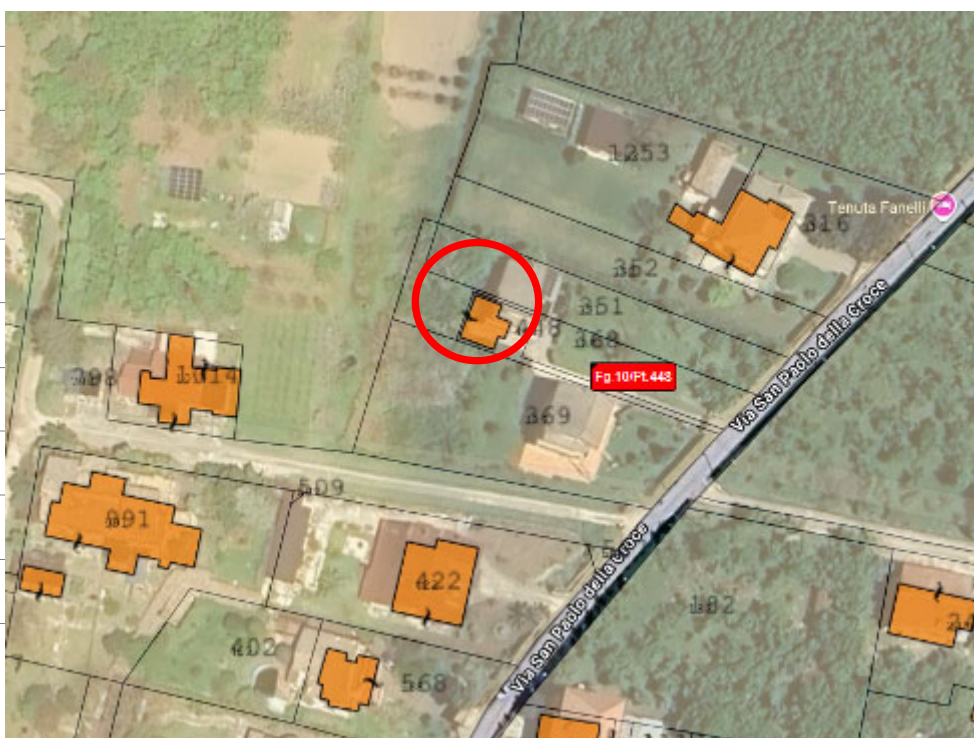
un'abitazione di tipo civile su tre livelli, censita in NCEU [REDACTED]
[REDACTED], con annesso resede
circostante il fabbricato, di accesso all'abitazione.

Il bene in oggetto risulta di **proprietà piena** della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED].

Si evidenzia che **il diritto reale di piena proprietà pignorato**
corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto
di compravendita a rogito del notaio Gabriele Di Rienzo di
Avellino [REDACTED]

[REDACTED] (v. Allegato 3_Certificazione notarile in atti e
Allegato 4_Atto di compravendita).

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di
pignoramento, si riporta, di seguito, stralcio di sovrapposizione
ortofoto/mappa catastale (v. stralcio sovrapposizione seguente).



Infine, per come è concepito l'immobile, per come è distribuito, per la sua dimensione, destinazione d'uso ed urbanistica e per una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene ragionevole **la formazione di un lotto unico di vendita.**

2. ELENCAZIONE, UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il **bene staggito**, componente un **lotto unico di vendita**, è, come già detto, ubicato a [REDACTED], e consiste in un'**abitazione di tipo civile** distribuito su tre livelli (piano terra, primo e secondo - sottotetto), con annesso **resede circostante il fabbricato** facente parte della particella [REDACTED] (v. stralcio ortofoto seguente).



L'immobile in oggetto sorge fuori dall'insediamento abitativo, in zona rurale, ma grazie alla sua posizione lungo Via [REDACTED] risulta facilmente raggiungibile sia dal centro di Forino sia dai paesi limitrofi, rendendolo ragionevolmente appetibile sul mercato immobiliare.

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1. Caratteristiche generali

Attraverso un percorso di circa 40 mt., direttamente collegato a Via [REDACTED], sulla quale è ubicato il cancello di ingresso carrabile e pedonale, si raggiunge l'area esterna dell'unità abitativa sul lato est e, da questa, l'accesso al suo piano terra.

L'abitazione, la cui costruzione originale risale alla metà degli anni '70, presenta, dal punto di vista costruttivo, caratteri tradizionali: fondazione e struttura portante intelaiata in c.a., solai in latero - cemento, scale, balconate e cornicioni in c.a., copertura a doppia falda in latero - cemento rifinita all'estradosso con tegole in laterizio, involucro esterno di muratura "a cassa vuota".

Il fabbricato in esame, dotato di certificato di collaudo delle opere di c.c.a. rilasciato in data 02/06/1977 e di certificato di abitabilità rilasciato in data 04/06/1977, **risulta**, esternamente e internamente, ultimato e rifinito in ogni sua parte e, nel complesso, **in un sufficiente conservativo**, così come accertato nel corso delle operazioni peritali.

Infine, si fa rilevare che costituisce pertinenza al fabbricato anche un'area a verde destinata ad orto – giardino non oggetto di pignoramento [REDACTED] che, allo stato, appare senza soluzione di continuità con la particella pignorata e, in particolare, con l'annesso resede circostante il fabbricato sui lati est, nord ed ovest (v. foto seguenti).



Foto 1_percorso di accesso all'abitazione









Foto da 2 a 10_ Viste esterne dell'unità abitativa

3.2. Caratteristiche e consistenza dei beni

- *Abitazione di tipo civile* [REDACTED]

Piano terra

Di superficie netta pari a circa 78,00 m², superficie lorda pari a circa 92,00 m² e altezza netta pari a circa 2,90 mt, il piano terra dell'abitazione è composto, a partire dall'ingresso sul lato est, da un ampio living – pranzo, un wc e un locale cucina con annesso spazio verandato, ed è servito dalla scala interna di collegamento ai piani sovrastanti posta sul lato nord.

Il wc ed il locale cucina sono dotati di infissi esterni per l'illuminazione ed areazione naturale.

Piano primo

Di superficie netta pari a circa 74,00 m², superficie lorda pari a circa 87,00 m² e altezza netta pari a circa 2,90 mt, il piano primo dell'abitazione è composto, a partire dal pianerottolo di smonto e disimpegno della scala, da quattro camere da letto e un wc.

Il piano è servito da un due balconi, uno di circa 22,00 mq che corre lungo tutto il lato sud e una parte del lato est del fabbricato, a servizio di due camere da letto, l'altro, di circa 6,00 mq, lungo una parte del lato nord, a servizio di una terza camera da letto.

Il wc di piano è dotato di infisso esterno per l'illuminazione ed areazione naturale.

Piano secondo/sottotetto

Di superficie netta pari a circa 67,00 m², superficie lorda pari a circa 87,00 m² e altezza variabile (da +0,45 a +2.75 mt), il piano secondo/sottotetto in questione, parzialmente abitabile, è costituito da un unico ambiente areato e illuminato, raggiungibile a mezzo della scala interna di collegamento ai vari piani.

Si sottolinea, infine, per l'immobile in questione, in termini complessivi, una **illuminazione degli ambienti e uno stato conservativo e manutentivo più che sufficiente.**

Di seguito si riportano, in sintesi, le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura dell'immobile, tra quelle ritenute più significative ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato:

- *la porta di ingresso è in legno;*
- *gli infissi sono in legno, dotati di avvolgibili in pvc ed alcuni di doppio infisso in alluminio anodizzato;*
- *le porte interne, di tipo a battente, sono in legno;*
- *i pavimenti e i rivestimenti dei wc e del locale cucina sono di materiale ceramico;*
- *i soffitti e le pareti sono intonacati e regolarmente tinteggiati;*
- *l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia; i wc sono entrambi dotati di vaso e lavabo, uno (il wc della zona notte) anche di bidet e vasca, nonché di rubinetteria predisposta per l'erogazione, in ogni punto, sia dell'acqua calda sia di quella fredda;*
- *l'impianto elettrico è anch'esso realizzato sottotraccia, completo di cassette di derivazione, comandi e contatti incassati ed in scatola;*
- *l'impianto di riscaldamento è dotato di generatore a gas – metano del tipo autonomo, ubicato esternamente sul lato nord del fabbricato;*
- *l'unità abitativa è altresì servita da un impianto fotovoltaico installato su una falda della copertura per la produzione di*

acqua calda, con boiler di accumulo installato nel locale tecnico verandato (v. Allegato 5_Rilievo dello stato di fatto dall'unità abitativa su base catastale e foto seguenti).



Foto 11 - 12_ Piano terra – viste della zona living - pranzo



Foto 13 - 14_ Piano terra – viste del wc e del locale cucina



Foto 15 - 16_ Piano terra – viste dell'accesso e della veranda





Foto da 17 a 20_ Piano primo – viste delle quattro camere da letto



Foto 21 e 22_ Piano primo – viste dei due balconi di servizio a tre camere da letto



Foto 23 e 24_ Piano primo – viste del locale wc





Foto da 25 a 28_ Viste della scala interna di collegamento al piano primo e al piano secondo/sottotetto





Foto 29 e 30_ Vieste del piano sottotetto

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il bene in oggetto, menzionato nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, è identificato in NCEU del Comune di [REDACTED] come di seguito:

- **Abitazione di tipo civile, in NCEU al foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, Via [REDACTED], Piano T - 1 - 2, sup. cat. tot. 222 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 197 mq, intestata a [REDACTED], diritto di proprietà 1/1 (v. Allegato 6_Documentazione catastale).**

5. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

Come desunto dal certificato notarile in atti e dall'atto di provenienza estratto in copia presso l'UTC di [REDACTED], il

bene staggito in esame, come anche già accennato al precedente paragrafo 1- *Identificazione dei beni oggetto di pignoramento e dei diritti reali*, è pervenuto in proprietà piena ed esclusiva all'esecutata [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Gabriele Di Rienzo di Avellino del [REDACTED].

Con tale atto, infatti, il sig. [REDACTED], vendeva ad [REDACTED], la quale comprava "la piena proprietà del seguente immobile sito in [REDACTED], e precisamente: abitazione indipendente su più livelli, composta di due vani ed accessori a piano terra, quattro vani e bagno al primo piano con sovrastante sottotetto, con annesso resede circostante in fabbricato (...) rilevato in catasto come segue: catasto fabbricati: foglio [REDACTED], particella [REDACTED] cat. A2, cl.1, piano T-I-", sup. cat. 222 mq, vani 9, R.C. 511,29 (...)".

Con tale atto, inoltre, il sig. [REDACTED] vendeva ad [REDACTED], la quale comprava, anche un orto – giardino che ne costituisce pertinenza, come detto, non oggetto dell'odierno pignoramento, "(...) di circa are 13 (tredici) e centiare 9 (nove), confinante nell'insieme con strada comunale, proprietà Pesce, proprietà eredi Celoro e proprietà Fanelli, e rilevato in catasto come segue: catasto terreni: – foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], nocciolato 2, a. 05 ca. 36, RD Euro 6,09, RA

Euro 1,80;

– foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], nocciolato 2, a. 07 ca. 73, RD Euro 8,78, RA Euro 2,59 (...)", non oggetto della presente procedura esecutiva (v. Allegato 3 – Certificazione notarile in atti e Allegato 4 – Atto di compravendita).

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

A tutto il giorno 17/06/2024 risultano pubblicate a carico del bene in esame le seguenti formalità, come desunti dal Certificato notarile in atti:

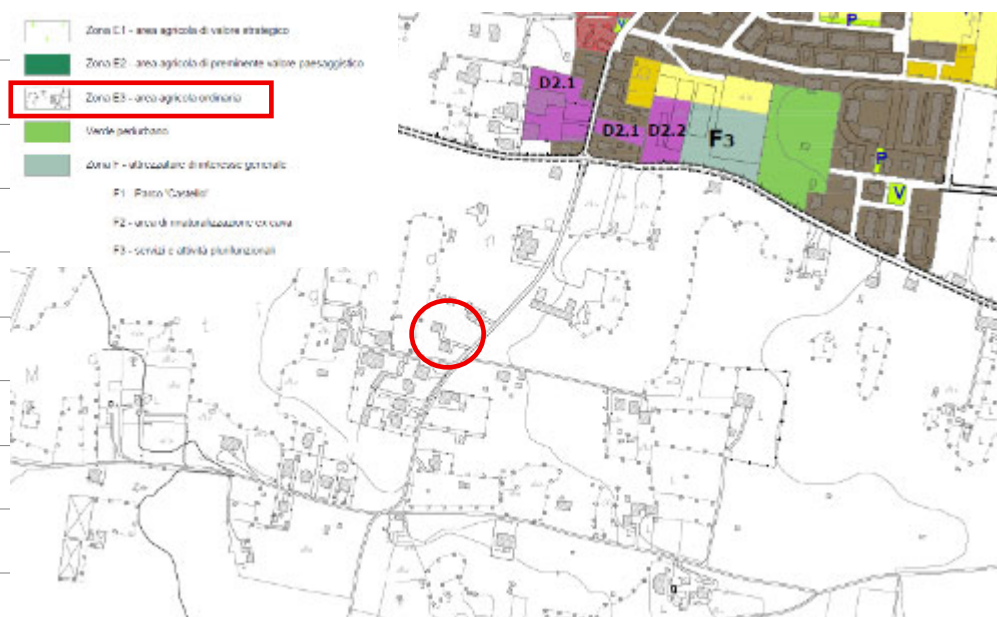
- **Ipoteca volontaria** iscritta il [REDACTED], nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/05/2017 a rogito del notaio Gabriele Di Rienzo di Avellino a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, CF. 00884060526, con sede a Siena e contro [REDACTED], per un montante ipotecario di € 256.000,00 ed un capitale di € 128.000,00, per la durata di 30 anni;
- **Ipoteca della Riscossione** iscritta il [REDACTED] e avviso di addebito esecutivo [REDACTED], a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma, CF. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Moccia 64 Avellino e [REDACTED], per un montante ipotecario di € 270.569,20 ed un capitale di € 135.284,60, avente ad oggetto quota dell'intero in piena

proprietà non solo dell'abitazione di tipo civile (A2) in esame distinta in NCEU di [REDACTED] al fg. [REDACTED] – p.lla [REDACTED], ma anche l'orto – giardino pertinenziale distinto in NCT di [REDACTED] al fg. [REDACTED] – p.lle [REDACTED] (v. Allegato 3 – Certificazione notarile in atti).

7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Il bene in oggetto ricade in **ZONA E Produttive Agricole** del **Piano Regolatore Generale vigente**, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 40 del 28/02/1991, pubblicato su BURC del 25/03/1991 (v. Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita)

Esso ricade, inoltre, in **ZONA E3 Area Agricola Ordinaria** del **Piano Urbanistico Comunale** adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 100 del 30/06/2023 (v. stralcio PUC adottato).



Il bene risulta autorizzato dal seguente titolo abilitativo edilizio

rilasciato dal Comune di Forino (AV):

- **Licenza Edilizia n. 15/1973**, per la costruzione di due fabbricati per civile abitazione

Ad oggi, per il suddetto bene, non risultano agli atti del Comune ulteriori titoli abilitativi rilasciati successivamente a quello sopracitato (v. *Allegato 7_Documentazione urbanistica - edilizia*).

Tanto innanzi **lo scrivente**, a seguito di confronto tra la documentazione urbanistico – edilizia e lo stato di fatto rilevato in sito, **ha accertato**, per il bene esame, **le seguenti difformità:**

- **mutamento di destinazione d'uso di una porzione del portico a piano terra in abitazione**, per una superficie lorda di circa 10,00 mq e un volume di circa 29,00 mc, con conseguente **incremento delle superfici e delle volumetrie residenziali e modifica plano-volumetrica e di sagoma del fabbricato;**
- **realizzazione a piano terra**, sulla parete nord del fabbricato, in corrispondenza del balcone soprastante, **di un vano verandato**, con accesso diretto dalla cucina, di superficie lorda di circa 5,00 mq e volume di 15,00 mc, con conseguente **incremento delle superfici e delle volumetrie residenziali e modifica plano-volumetrica e di sagoma del fabbricato;**
- **mutamento d'uso del sottotetto** da volume tecnico non accessibile a **piano parzialmente abitabile**, per una

superficie lorda di circa 48,00 mq e un volume di circa 107,00 mc, all'uopo collegato ai due piani sottostanti in virtù del prolungamento della scala interna di collegamento a mezzo di due nuove rampe, realizzato a partire dal piano primo, con conseguente **incremento delle superfici e delle volumetrie residenziali;**

- **diverso posizionamento della suddetta scala interna**, di fatto spostata sulla parete nord del fabbricato e prolungata per permettere l'accesso al piano secondo, con conseguente **modifica strutturale apportata alla struttura portante del fabbricato e modifica della distribuzione interna dei piani terra e primo dell'unità abitativa nonché dei prospetti**, per il diverso posizionamento delle aperture esterne funzionali alla diversa distribuzione (v. Allegato 8 – Individuazione delle difformità).

Ciò detto, **allo stato si può ragionevolmente ritenere**, alla luce della normativa urbanistica e edilizia vigente, che le **suddette difformità rilevanti siano insanabili**, sia per l'impossibilità di accertare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'abitazione ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 (doppia conformità "semplificata", per abusi in parziale difformità), sia per l'impossibilità, nel caso specifico dell'accessibilità e della parziale abitabilità del sottotetto esistente, di poter usufruire in sanatoria della L.R. Campania n. 15/2000 - "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti", mancando una delle due condizioni per il recupero abitativo del sottotetto alla data

di entrata in vigore della presente legge, ovverossia la condizione b) dell'art. 3 co.1 che testualmente recita: *l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994, n. 724.* Pertanto, allo stato, **al fine della regolarizzazione urbanistico – edilizia**, non resta che **ripristinare lo status quo ante del portico esistente**, mediante la demolizione e ricostruzione in posizione arretrata della parete esterna di accesso all'abitazione, **dello spazio esterno sul lato nord del fabbricato**, mediante la demolizione dello spazio verandato, **e del sottotetto**, mediante la demolizione delle due rampe di accesso realizzate a partire dal piano primo e la chiusura del vuoto nel solaio di calpestio del piano per impedirne l'accessibilità, con relative ed annesse opere accessorie.

I relativi costi, strettamente necessari, possono essere **valutati presuntivamente a corpo 30.000,00 per le opere di demolizione e ripristino** (comprensivi di IVA sui lavori) **e in € 4.500,00 per la redazione della pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria** (comprensivi di oneri amministrativi, onorario tecnico, cassa previdenziale ed IVA come per legge), con la quale oltre a denunciare i lavori di demolizione e ripristino si possono anche sanare le modifiche della distribuzione interna dei piani terra e primo e dei prospetti, fatta salva, in ogni caso, la verifica della

corrispondenza tra le opere strutturali depositate al Genio Civile e quelle effettivamente realizzate e collaudate.

Per quanto riguarda **il volume abitabile del piano sottotetto**, una volta accertata da parte dell'Amministrazione comunale l'oggettiva impossibilità a ripristinare lo stato dei luoghi tramite demolizione e lavori di ripristino senza pregiudicare la parte di fabbricato autorizzata, **sarebbe anche possibile, in linea di principio**, dal punto di vista esclusivamente amministrativo, **"fiscalizzare" tale abuso** in alternativa alla demolizione, **potendo ricorrere la fattispecie di cui all'art. 34, co. 2 del DPR 380/2001 e s.m.i.** che testualmente recita: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale (...)"*.

In tal caso, per immobili costruiti dopo il 31/12/1975, come risultante dalla data del certificato di agibilità (04/06/1977), **la sanzione amministrativa applicabile al privato da parte dell'Amministrazione comunale per poter mantenere l'abuso**, che evidentemente non può considerare i valori fissi del costo di produzione stabiliti dall'art. 14 della legge 392/1978 che testualmente recita: *"il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31*

dicembre 1975, è fissato in: a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio; b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna. La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata", **la sanzione può essere determinata come di seguito, utilizzando il DM LL.PP. 19/12/1998** (ultimo disponibile), che fissa il costo base a **L. 1.450.000/mq** → pari a **€ 748,86/mq**, da **attualizzare** con l'indice ISTAT "Costo di costruzione di un fabbricato residenziale". Da cui:

Superficie convenzionale:

Superficie convenzionale = Volume × (3 / 5) = 107,00 × 0,6 = **64,20 mq** (nota 1 della tabella allegata alla L. 47/1985).

Costo unitario di produzione 1977:

L. 1.450.000/mq → pari a **€ 748,86/mq**.

Rivalutazione dal 1998 al 2025, secondo la tabella storica degli indici ISTAT:

Per aggiornare l'importo del 1998 al 2025, si usa la formula:

Importo aggiornato = Importo originario × (Indice 2025 / Indice 1998); da cui:

Importo aggiornato = € 748,86 × (116,5/61,8) = € 1.411,69

Calcolo della sanzione:

La sanzione è pari al **triplo del costo di produzione** per la superficie convenzionale: Sanzione = 3 × (Costo aggiornato × Superficie convenzionale; da cui:

$$\text{Sanzione} = 3 \times (\text{€ } 1.441,69 \times 64,20 \text{ mq}) = \text{€ } 277.669,49.$$

8. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Ad oggi lo scrivente, a seguito di confronto tra la documentazione catastale e lo stato di fatto rilevato in sito, ritiene doveroso evidenziare, per il bene in oggetto, l'accertamento delle seguenti difformità:

- **la diversa rappresentazione planimetrica e l'errata indicazione dell'altezza del piano sottotetto parzialmente abitabile;**
- **una variazione prospettica sul lato ovest del fabbricato,** riguardante il diverso posizionamento e dimensionamento di due finestrate a piano terra in corrispondenza della zona living - pranzo.

Alla luce di quanto sopra riportato **lo scrivente**, ai fini della possibilità di vendita forzata del bene in oggetto, **ritiene quanto mai opportuno, dal punto di vista catastale**, presentare, a correzione della visura planimetrica esistente, la **nuova planimetria del piano sottotetto**, denunciando la parziale abitabilità dell'abitazione, **e quella del piano terra**, correggendo la modesta variazione prospettica rilevata,

mediante procedura DOCFA di variazione catastale.

I costi per la regolarizzazione catastale possano essere **valutati presuntivamente a corpo** in **€ 1.700,00**, comprensivi di spese catastali ed oneri tecnici, incluso cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge.

9. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo congiunto con il custode giudiziario del 13/16/2025 lo scrivente ha verificato che il bene staggito è occupato dall'esecutata [REDACTED].

10. VALUTAZIONE DEI BENI

Fermo restando quanto evidenziato nei precedenti paragrafi n. 7 e n. 8, e tenuto conto, pertanto, che la consistenza immobiliare in oggetto sia suscettibile di ordinanza di demolizione parziale da parte del competente ufficio comunale, **lo scrivente**, passando alla stima diretta del bene in questione, considerate in ogni caso:

- le sue qualità estrinseche (ubicazione, buona accessibilità viaria dell'immobile, tempi brevi di percorrenza dai centri limitrofi);
- le sue qualità intrinseche (tipo di costruzione, qualità architettonica del complesso immobiliare, qualità impiantistiche e dei materiali di finitura, stato conservativo e manutentivo);
- le reali possibilità di utilizzazione che influiscono sulla potenziale richiesta dell'immobile sul mercato locale;

ritiene che il metodo di stima più idoneo e che più si avvicina alla determinazione del valore rispondente alle reali condizioni di mercato sia quello sintetico diretto – comparativo.

Confortato, poi, dai dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti ai valori residenziali della zona R1/EXTRAURBANA 2°semestre 2024 del Comune di ██████████, di seguito riportati:

Provincia: AVELLINO

Comune:

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	580	L	2	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	580	670	L	2,2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	510	600	L	2	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,6	2,1	L
Box	NORMALE	335	500	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	Ottimo	670	770	L	2,6	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	530	670	L	2,2	2,7	L

ritiene prudentiale e ragionevole attribuire all'immobile oggetto di perizia il seguente valore attuale di mercato:

• **Abitazione civile (p.lla ████████)**

Superficie commerciale lorda:

p. terra = 87,00 mq;

p. primo = 87,00 mq;

p. secondo abitabile = 48,00 mq;

totale = 222,00 mq

balconi = 30 % di 28,00 mq = 8,40 mq;

da cui:

$S_{\text{comm. lorda}} = 230,40 \text{ mq}$

$V_{/m^2} = 550,00 \text{ €/m}^2$

da cui:

$V_m = 230,40 \text{ m}^2 \times 550,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 126.720,00$

Alla luce di quanto innanzi calcolato, **il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, costituenti lotto unico di vendita, è pari a: $V_m = \text{€ } 126.720,00$**

(Euro centoventiseimilasettecentoventi//00).

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, è possibile determinare per i beni in oggetto il prezzo a base d'asta applicando al valore di mercato calcolato una riduzione in misura pari al 10%; da cui **il prezzo a base d'asta può essere pari a $\text{€ } 126.720,00 - (10\% \text{ di } \text{€ } 126.720,00) = \text{€ } 114.048,00$.**

Si allegano alla presente consulenza, facendone parte integrante e sostanziale:

- All. 1 – Verbale di giuramento del CTU;
- All. 2 – Verbali di sopralluogo;
- All. 3 – Certificazione notarile in atti;

- All. 4_Atto di compravendita;
- All. 5_Rilievo dello stato di fatto dall'unità abitativa su base catastale;
- All. 6 - Documentazione catastale;
- All. 7 - Documentazione urbanistica - edilizia;
- All. 8 - Individuazione delle difformità;
- All. 9 - PEC e raccomandata A-R di trasmissione bozza CTU).

Tanto si doveva esporre in espletamento dell'incarico conferitogli.

Avellino, lì 16/09/2025

il C.T.U.

arch. Ottaviano Pericolo

A circular blue stamp of an Italian architect. The text inside the stamp reads "OTTAVIANO PERICOLO ARCHITETTO". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Pericolo".