

PCA

---



**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 151/2024 RGE

... / ...

Giudice dell'Esecuzione Dott. Astianatte de Vincentis

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

---



PCA

**Ill.mo Giudice Dott. Astianatte de Vincentis**  
**Giudice Istruttore delle Esecuzioni Immobiliari**  
**del Tribunale di AVELLINO**

**PREMESSA**

---

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **151/2024** del R.G.E. .../..., in data 04.03.2023 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:

- *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento, elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, procedere alla identificazione catastale del bene pignorato e indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- *predisporre uno schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene e verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo e fornire ogni informazione*



PCA

*utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

- *procedere alla valutazione dei beni e, nel caso, alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

## 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;



PCA

- **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



PCA

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



PCA

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).

Pertanto, le indagini di mercato svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed agenzie immobiliari locali, nonché atti di compravendita immobiliare, restituiscono i valori medi di mercato riferiti ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche ed ubicazioni analoghe al singolo bene da stimare.

In particolare per la determinazione del valore parametrico delle unità immobiliari esaminate - euro al mq - si è tenuto conto di alcuni fattori condizionanti quali ad esempio:

- tipologia della costruzione;
- zona in cui è ubicata;



PCA

- 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. Infatti 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.

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



PCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

**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, Il comma, c.p.c., il giorno 29.03.2025 alle ore 10:30, giusta convocazione del dott. Ciriaco Morano, custode giudiziario, presso gli immobili di cui all'incarico siti in Lacedonia (AV) in Piazza Francesco de Sanctis civico 29, alla presenza di:

- ... (...);

proprietario dei seguenti cespiti:

- Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione riportata in Catasto Fabbricati foglio 31, particella 389, subalterno 8, categoria A/2, con cantinola al piano terra e deposito al piano 4° sottotetto;

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 Lacedonia, ottenendo la documentazione tecnico-amministrativa per la verifica della regolarità edificatoria degli immobili da stimare ed



PCA

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, CANTINOLA E DEPOSITO IN PIAZZA FRANCESCO DE SANTIS N. 29 IN LACEDONIA (AV)

---

### **Identificazione dei beni oggetto di pignoramento**

---

Gli immobili oggetto di stima consistono in una unità residenziale al piano terzo, un locale deposito nel sottotetto ed una cantinola al piano terra, compresi in un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Lacedonia (AV) e precisamente in Piazza Francesco de Sanctis civico 29.

### **Descrizione della zona**

---

Il fabbricato condominiale, al cui interno insistono gli immobili da stimare, è situato in un'area a prevalente destinazione residenziale con piano terra destinato a negozi, posta al centro del nucleo storico originario della città, in prossimità di enti, uffici e strutture di servizio alle persone.



PCA

## Dati catastali e confini

Abitazione - cantinola - deposito

- Catasto Fabbricati foglio 31, particella 389, subalterno 8, Via Francesco de Sanctis 29, piano T-3-4, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie netta mq 106, superficie lorda mq 111, rendita euro 340,86.



I confini degli immobili, in senso orario partendo da nord, sono i seguenti:

- L'alloggio con proprietà condominiale, altra ditta, vano scala, altra ditta, proprietà condominiale e Piazza Francesco de Sanctis;
- Il locale cantinola spazio di disimpegno e altre ditte;
- Il deposito confina con proprietà condominiale, altra ditta, spazio di disimpegno e altra ditta.

Gli immobili sono intestati a:

- ... (...) Proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni.



PCA

### **Attuali proprietari ed indicazione del titolo di proprietà**

---

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a:

- ... nato il ... a ... (AV) C.F. ... per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del notaio Vigorita Maria Lidia Genoveffa da Vallata (AV), in data 23.04.2004 rep. n. 12116 e trascritto il 20.05.2004 ai nn. 9348/6965 da potere di ... nato il ... a ... (AV), ... nata il ... a Lacedonia (AV), ... nata il ... a Lacedonia (AV), ... nata il ... a Lacedonia (AV) (cfr. all. 3).

### **Stato di possesso**

---

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal proprietario (cfr. all. 1).

### **Descrizione analitica del bene oggetto di pignoramento**

---

Gli immobili oggetto di stima, situati alla Piazza Francesco de Sanctis n. 29 nel Comune di Lacedonia (AV) ed inseriti in un fabbricato a blocco continuo destinato unicamente a civile abitazione, sono costituiti da un'abitazione unifamiliare, posta al piano terzo, un vano deposito al piano quarto sottotetto ed una cantinola al piano terra.

L'intera costruzione, di cui gli immobili in oggetto ne sono parte integrante,



PCA

ha una struttura portante in cemento armato, solai interpiano e copertura in latero-cemento, tetto a falde con sovrastante manto di tegole e divisori interni in laterizi intonacati. Una scala a tripla rampa in cemento armato e rivestita con lastre in pietra, assicura i collegamenti tra i quattro piani dell'edificio.

I prospetti hanno le superfici rivestite con campi di mattoni a faccia vista dalla tonalità chiara compresi tra le fasce del telaio strutturale, pilastri e travi, ed ampie zone intonacate tinteggiate color ocra.

Gli infissi di finestre e balconi sono in legno, con avvolgibili in pvc e, in alcuni casi, protetti da ulteriori infissi in alluminio anodizzato, davanzali in pietra e ringhiere in ferro verniciato per i terrazzi (cfr. all. 2).

### **Abitazione**

L'appartamento, posto al piano terzo del descritto fabbricato, si compone di una zona d'ingresso, del corridoio di disimpegno tra zona giorno e notte, di una cucina abitabile, soggiorno, bagno e due camere da letto. Su di un terrazzo si affacciano una camera da letto e la cucina, mentre gli altri due ambienti ed il bagno prospettano sul secondo terrazzo in posizione opposta.

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

- pavimenti in piastrelle in gres a tinte chiare e scure con disegno a scacchiera per quasi tutti gli ambienti e in gres antigelivo per i balconi;



## PCA

- rivestimenti in monocottura per cucina e bagni;
- porte interne a battente in legno tamburato con specchiature in vetro;
- infissi esterni in legno con vetro singolo, cassonetto in legno, avvolgibili in PVC ed ulteriori infissi in alluminio anodizzato;
- tinteggiature a tinte chiare;
- vasca, doccia e sanitari in vetrochina;
- impianto termico autonomo costituito da una caldaia a gas (mod. Riello Residence) e radiatori in ghisa;
- l'impianto elettrico originario sottotraccia a norma con placchette in metallo.

## Deposito

Il vano deposito, posto al piano quarto sottotetto, ha il pavimento di piastrelle in graniglia, è dotato di una minima rete di impianto elettrico ed è anche illuminato da un lucernario nel tetto.

## Cantinola

La piccola cantinola è situata al piano terra ed ha il pavimento rivestito da piastrelle in gres beige.

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).

Infine specifichiamo che la configurazione e consistenza degli immobili



PCA

esaminati corrispondono a quelle definite dai grafici allegati alla Concessione Edilizia ed alle planimetrie catastali (cfr. all.ti 4-5-6).

### Verifica regolarità urbanistica

---

La particella catastale 389 del foglio 31, in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, in riferimento al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 dell'11.03.1988 ed approvato con Decreto del Commissario Prefettizio della Comunità Montana Alta Irpinia del 14.01.1992 è compresa in:

- *Zone per insediamenti a prevalenza residenziale* ovvero rientra secondo il seguente articolo:

*ART.13 Zona territoriale omogenea di tipo A - Corrisponde al nucleo originario insediativo compreso nella cinta muraria, nonché l'area del primo sviluppo urbano. L'area è sottoposta a P.D.R., redatto ai sensi della Legge 219/81 e 457/78. Detto piano potrà recepire le varianti proposte dai privati ed approvate dall'amministrazione. Fino all'approvazione di detto Piano gli interventi possibili sono:*

- a) Quelli espressamente previsti dal P.D.R. adottato alla Tav.7 e non in contrasto con le presenti norme;*
- b) Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia così come classificati dall'art.31 della legge 457/78 restano validi vincoli e le modalità di esecuzione previste dal P.D.R. adottato.*



PCA

L'intero edificio, compreso in un intervento di costruzione di due fabbricati effettuato dalla **Società Cooperativa Edilizia a r.l. Erdonea**, di cui gli immobili in oggetto ne sono parte integrante, è stato realizzato mediante le seguenti autorizzazioni tecnico-amministrative:

- **Licenza Edilizia** n. 109 del 19.07.1972 relativa alla *Costruzione di 12 alloggi sociali di cui 9 nella Traversa di Piazza de Sanctis (lotto I) e 3 in Via delle Rose (lotto II)* rilasciata dal Sindaco del Comune di Lacedonia;
- Nota della Soprintendenza n. 8894 del 07.05.1973 con al quale si specificava che l'edificio in prossimità di Piazza de Sanctis "*non era da considerarsi all'interno di un agglomerato di interesse storico, artistico ed ambientale*";
- **Autorizzazione** del Genio Civile di Avellino n. 1648 del 16.07.1973 ai fini della L. n. 1684 del 25.11.1962 (Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche);
- **Deposito di calcoli e grafici** delle opere in cemento armato n. 210 del 12.07.1973 all'ufficio del Genio Civile di Avellino ai sensi della L. 1086/1971;
- **Certificato di collaudo statico** redatto in data 26.01.1976 dall'ing. Francesco Nigro, ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71, e depositato presso il Genio Civile di Avellino in data 07.02.1976 prot.n. 210;
- **Autorizzazione di abitabilità o agibilità** prot. n. 3404 del 16.11.1978 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lacedonia.

Infine mediante **SCIA** - Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 834



PCA

del 14.02.2013 e Certificato di collaudo finale prot. 184 del 14.01.2014 sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione straordinaria inerenti alle facciate e la copertura del fabbricato in oggetto (cfr. all. 5).

Come già riportato nel precedente paragrafo, lo stato dei luoghi rilevati nel corso delle operazioni peritali corrispondono, nella sostanza, ai grafici relativi alla concessione edilizia ed alle planimetrie catastali censite in Catasto Fabbricati (cfr. all.ti 5 e 6).

Indichiamo, infine, che non è stato esibito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'alloggio, così come stabilito dal DL 192/2005, modificato dal DL 48/2020 e regolamentato dalle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici, specificate nel DM 26 giugno 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

- **Iscrizione** nn. 9424/1832 del 05.05.2007, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di



PCA

Vigorita Maria Lidia Genoveffa con sede in Vallata (AV) in data 23.04.2007 rep. n. 14324/5720 a favore di Banca Popolare Italiana - Società Cooperativa sede in Lodi (LO) C.F. 00691360150 contro ... nato il ... a ... (AV) C.F. ... debitore non datore ... nata il ... a ... (AV) C.F. ..., importo capitale euro 50.000,00, importo totale euro 100.000,00 e durata 15 anni.

- **Trascrizione** nn. 223/205 del 08.01.2025, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino con sede in Avellino (AV) in data 13.12.2024 rep. n. 3250/2024 a favore di Banco BPM S.P.A sede Milano (MI) C.F. 09722490969 contro ... nato il ... a ... (AV) C.F. ...

### **Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali**

- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: Si potrà procedere alla redazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica incaricando un tecnico abilitato.
- Accertamento di conformità catastale: Immobili regolarmente immessi in mappa.

### **Altre informazioni per l'acquirente**

- Spese fisse annue: non disponibili
- Spese condominiali annue: circa euro 360,00 annuali
- Spese condominiali ordinarie scadute e insolute: non disponibili



PCA

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

### 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,



PCA

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 commerciale mq.	coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale utile mq
Abitazione 3° piano	98,00	1,00	98,00
Balconi 3° piano	20,00	0,25	5,00
Deposito 4° piano sottotetto	30,00	0,20	6,00
Cantinola piano terra	10,00	0,20	2,00
totale superficie commerciale utile			<b>111,00</b>

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: LACEDONIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

---



PCA

---

 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

 Destinazione: Residenziale
 

---

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	580	L	1,9	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	580	680	L	2,3	2,7	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	TIPOLOGIA	ANNO STIPULA	CONSISTENZA MQ	ZONA OMI	NUMERO IMMOBILI	PREZZO
7849842	Abitazioni civili (A/2)	03/2023	104,00	B1	1	55.000,00

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

- della tipologia edilizia ossia **alloggio con deposito e cantinola** compresi in un fabbricato condominiale;
- della zona in cui sono ubicati, ovvero della **parte centrale dell'abitato**;



PCA

- della presenza, 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 ordinario** delle rifiniture originarie;
- delle **discrete condizioni** interne ed esterne dell'immobile;
- **dell'assenza** dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

hanno restituito una valorizzazione unitaria per l'abitazione, deposito e cantinola pari a **530,00 €/m<sup>2</sup>** 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 cantinola	111,00	530,00	<b>58.830,00</b>

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 cantinola	111,00	2,70	299,70
si approssimano a			<b>300,00</b>



PCA

---

Il consulente tecnico d'ufficio con la presente relazione che si compone di n. 15 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
4. Estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali
5. Documentazione tecnico – amministrativa
  - Licenza Edilizia n. 109 del 19.07.1972
  - Autorizzazione del Genio Civile di Avellino n. 1648 del 16.07.1973
  - Deposito di calcoli e grafici delle opere in cemento armato n. 210 del 12.07.1973
  - Certificato di collaudo statico redatto in data 26.01.1976
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, 31 luglio 2025

Con osservanza

Il CTU

Arch. Pellegrino Carullo

