

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**Giudice dell'esecuzione Dott. Astianatte De Vincentis**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO**

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

promossa da

**XXXXXX - XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX**

**Avv. XXXXXX XXXXXX**

**Tel. XXXXXX**

**XXXXXX. XXXXXX @pec.giuffre.it**

**contro**

**XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX e residente in XXXXXX (XX) alla via XXXXXX XXXXXX n.12/bis**

**Custode: avv. Maria Rosaria Sarcone**

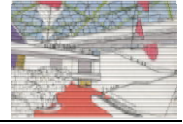
Professionista Incaricato  
**Geom. Alessandro MARANO**



**INDICE**

**pag.**

§ 1. Incarico.....	4
___§ 1.1 L'attività espletata per la redazione della relazione di stima.....	4
§ 2. Accertamenti effettuati.....	5
§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima -.....	6
___§ 3.1 – Gravami.....	8
§ 4. Descrizione dei beni.....	8
___Descrizione del Lotto A – abitazione a piano rialzato.....	9
___Caratteristiche strutturali/costruttive.....	10
___Stato d'uso.....	10
___Descrizione del Lotto B – locali di deposito al piano Seminterrato -.....	11
___Caratteristiche strutturali/costruttive.....	11
___Stato d'uso.....	12
___Descrizione del Lotto C – locale stenditoio -.....	12
___Caratteristiche strutturali/costruttive.....	13
___Stato d'uso.....	13
Titoli di proprietà del bene.....	13
Confini.....	14
Possesso.....	14
§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggitati.....	14
___§ 4.2 Regolarità Catastale dei beni.....	16
§ 7. La valorizzazione dei beni.....	16
___Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	18
___§ 7.1 Indennità di passaggio per gli accessi al fabbricato.....	19
___§ 7.2 Costi necessarie per la regolarizzazione urbanistica.....	20
___§ 7.2 Costi necessarie per la regolarizzazione Catastale.....	20
§ 8 Conclusioni.....	20



### **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 1. Verbali Di Sopralluogo E Misurazioni
- Allegato 2. Rilievo Fotografico
- Allegato 3. Inquadramento Territoriale
- Allegato 4. Visure E Schede Catastali
- Allegato 5. Ispezione Ipotecaria
- Allegato 6. Certificazioni Di Stato Civile, Dell'ufficio Anagrafe Del Comune Di XXXXX
- Allegato 7. Documentazione Urbanistica Rilasciata Dal Comune Di XXXXXXXXXXXXXXXX
- Allegato 8. Riepilogo Superfici E Stima Dell'immobile Pignorato
- Allegato 9. Comunicazioni Alle Parti
- Allegato 10. Scheda Sintetica
- Allegato 11. Relazione Di Stima Oscurata
- Allegato 12. Scheda Sintetica Oscurata



## **§ 1. Incarico**

Il nominato CTU Geom. Alessandro Marano, con studio in Montella alla Via Dietro Corte n°13, iscritto all'Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2351, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione veniva incaricato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del 16 febbraio 2024 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

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

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

Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione del 15 ottobre 2023, ed i documenti in atti, il consulente ha, preliminarmente provveduto all'aggiornamento di tutti i dati, acquisendo le necessarie nuove documentazioni.

- In data 21 febbraio 2024, si è proceduto a richiedere, a mezzo pec, le necessarie certificazioni presso l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Grottolella;
- In data 21 febbraio 2024, si è proceduto a richiedere, a mezzo pec, le necessarie certificazioni, con formale richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per ottenere la documentazione inerente la Destinazione Urbanistica e i Titoli Edilizi Abilitativi dei beni facenti parte del compendio immobiliare staggito, così come indicati ai punti 1.b e 2.F-G-H-I-J-K-L del verbale di giuramento/conferimento dell'incarico all'Esperto;
- In data 29 febbraio 2024, l'esperto estimatore ha depositato telematicamente tramite p.s.t. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il “modello per il controllo sulla prima documentazione”, opportunamente compilato;
- In data 16 febbraio 2024 a mezzo del servizio telematico Sister dell'Agenzia Delle Entrate, si sono acquisiti i dati e le planimetrie castali aggiornati relativi al compendio;
- In data 4 marzo 2024, alla continua presenza del Custode Nominato, avv. Maria Rosaria Sarcone, si è proceduto ad un sopralluogo presso gli immobili staggiti, senza poter accedervi **poiché non è nessuno è comparso** per conto della parte esecutata;
- In data 13 marzo 2024, sempre alla continua presenza del Custode Nominato, avv. Maria Rosaria Sarcone, si è proceduto ad un sopralluogo presso gli immobili staggiti, anche a durante il secondo sopralluogo non si è potuto accedere all'immobile staggito perché il compendio risulta occupata dalla sig.ra XXXXX XXXXX XXXXX, **che non ha garantito il libero accesso**, di tanto se ne dava atto a verbale;



- In data 17 giugno 2024, sempre alla continua presenza del Custode Nominato, avv. Maria Rosaria Sarcone, si è proceduto ad un ulteriore sopralluogo presso gli immobili, e si è potuto accedere all'immobile staggito, per la presenza della sig.ra XXXXX XXXXX XXXXX, possessore occupante il fabbricato, che è stata regalmente identificata nel verbale di sopralluogo stesso. Durante tale accesso si è prodotta una estesa e dettagliata perizia fotografica, e contestualmente si è provveduto alla verifica, con misurazioni e verifiche, dell'immobile, rispetto alle schede catastali e al suo stato dal punto di vista urbanistico;
- Dal servizio telematico Sister dell'Agenzia Delle Entrate, Conservatoria Dei Registri Immobiliari, in data 3 dicembre 2024, si è effettuata, per la verifica necessaria, la ricerca e l'aggiornamento delle varie trascrizioni, a favore e contro, esistenti all'attualità sull'immobile;

## **§ 2. Accertamenti effettuati**

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

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

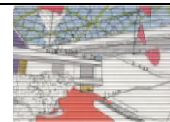
Presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Avellino, si effettuava nuova ispezione ipotecaria al fine di verificare eventuali ulteriori trascrizioni o di altre formalità gravanti sui beni, raffrontandone le risultanze con la certificazione Ipotecaria allegata al pignoramento stesso.

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

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

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

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



**§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima – Lotto unico A**

I beni sono siti in XXXXXXXXXXXXXXXX, alla via XXXXXXXXXXXXXXXX n.50 e si compongono di:

- una civile abitazione, unità sita al piano rialzato del fabbricato,
- due locali deposito al piano seminterrato;
- di una unità mansardata in corso di costruzione, che dagli atti urbanistici acquisiti risulta essere destinata a stenditoio, al piano primo/mansarda.

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

Il compendio immobiliare, ricade nella zona rurale a destinazione agricola del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, alla Via XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il compendio oggetto di stima è un fabbricato da cielo a terra, che come detto si sviluppa su tre piani, un piano seminterrato, un piano terra/rialzato ed un piano primo/mansarda, quest'ultimo allo data odierna in corso di costruzione.

All'abitazione al piano rialzato si accede da una scala esterna laterale, composta da un'unica rampa di nove scalini.

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

Al locale mansardato, del primo piano si accede per mezzo di una scala esterna a due rampe, con strutture in cemento armato, scala ubicata posteriormente alla scala di accesso all'abitazione al piano rialzato, descritta in precedenza, scale entrambe realizzate sulla facciata del lato sinistro del fabbricato, per chi lo guarda dalla strada pubblica.

**“Lotto A”**

L'abitazione al piano rialzato, è composta 6 vani ed accessori, precisamente da una veranda di ingresso che si raggiunge dalla scala esterna, un vano soggiorno pranzo, una cucina, quattro camere da letto, due bagni ed un corridoio di disimpegno.

Il bene è censito in catasto al foglio di mappa 3 particelle 1106 sub 1, situato al piano rialzato del più ampio fabbricato.

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

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXXXXXXX - Via Via	0030	1106	1	A/02	01	6 vani	€ 340,86	A





XXXXXXXXXXXXX  
n.508- piano terra -

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

### **“Lotto B”**

I locali di deposito al piano seminterrato, composta da due vani, di cui quello di minore dimensione è posto all’interno del locale principale. Agli stessi depositi si accede direttamente dall’area esterna la fabbricato, parete Nord/Ovest del fabbricato, lato destro.

Il bene è censito in catasto al foglio di mappa 3 particelle 1106 sub 3.

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

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXXXXXXX - Via Via XXXXXXXXXXXXX n.508- piano S1-	0030	1106	3	C/06	02	107 mq	€ 171,31	b

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

### **“Lotto C”**

Un unico ed ampio locale al piano primo/mansarda, allo stato in corso di costruzione, ed urbanisticamente destinato a lavanderia, a cui si accede per mezzo di una scala esterna a due rampe, con strutture in cemento armato, scala ubicata sulla parete SUD/EST del fabbricato. Il locale mansardato, ha diverse altezze, sulla parete EST, lato anteriore del fabbricato è di metri 1,63, nella parte centrale è di metri 3.91, mentre quella posteriore, aperte Ovest è di metri 1,93. Di pertinenza del locale vi è un adiacente terrazzo, il cui solaio funge da copertura per parte della sottostante abitazione.

Alla data del sopralluogo risultavano essere stati realizzati, parzialmente, i soli lavori realizzazione della fodera muraria esterna della tamponatura perimetrale, mentre non è stata realizzata la fodera interna dello stesso muro, non sono presenti invetriate esterne, e non vi risultano installate porte sia interne che esterne.

Il bene è censito in catasto al foglio di mappa 3 particelle 1106 sub 2.

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

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXXXXXXX - Via Via XXXXXXXXXXXXX n.508- Primo-	0030	1106	2	F/03	--	--	€ --	c

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

**§ 3.1 – Gravami**

Dalle verifiche effettuate sul portale telematico dell’Agenzia Delle Entrate, Conservatoria Dei Registri Immobiliari, le varie trascrizioni, a favore e contro, esistenti sull’immobile, sono quelle riportate nell’elenco che segue:

1.	ISCRIZIONE del XXXXXXXXXX- Registro Particolare XXXXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXXXX Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Repertorio XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXX del XXXXXXXXXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
2.	TRASCRIZIONE del XXXXXXXXXX- Registro Particolare XXXXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXXXX Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Repertorio XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXX del XXXXXXXXXX ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
3.	TRASCRIZIONE del XXXXXXXXXX- Registro Particolare XXXXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXXXX Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Repertorio XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXX del XXXXXXXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4.	TRASCRIZIONE del XXXXXXXXXX- Registro Particolare XXXXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXXXX Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Repertorio XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXX del XXXXXXXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. XXXXX del del XXXXXXXXXX- Registro Particolare XXXXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXXXX Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Repertorio XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXX del XXXXXXXXXX
5.	Retifica a del XXXXXXXXXX- Registro Particolare XXXXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXXXX Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Repertorio XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXX del XXXXXXXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. XXXX del XXXX
6.	TRASCRIZIONE del XXXXXXXXXX - Registro Particolare XXXXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXXXX Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio XXXXXXXXXX del XXXXXXXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità esistenti, anche dalla verifica effettuata dallo scrivente risultano essere le stesse presenti alla data di trascrizioni del pignoramento immobiliare da parte del creditore precedente, dalla stessa verifica sull’immobile non sono risultati ulteriori gravami o trascrizioni, dalla data del pignoramento ad oggi.

**§ 4. Descrizione dei beni**

Il bene oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un fabbricato da cielo a terra, in cui ricadono, un’abitazione, due locali di deposito, ed un locale, mansardato, destinato a lavanderia.

E’ geograficamente posizionato zona rurale del comune di XXXXXXXXXXXXXXX, in ottima posizione rispetto all’agglomerato urbano stesso.



Le unità immobiliari, presenti nel fabbricato, risultano autonomamente utilizzabili e commercializzabili, e pertanto sono stati suddivisi in tre distinti lotti.

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

Nel lotto B si sono ricompresi i due locali deposito, utilizzabili anche come autorimessa, del piano seminterrato, ed il lotto C è costituito dall'ampio locale mansarda di notevole altezza, in corso di costruzione al primo piano.

### **Descrizione del Lotto A – abitazione a piano rialzato**



L'abitazione, si compone da quattro camere, una cucina, un soggiorno/pranzo e due bagni, una veranda esterna di ingresso, il tutto disimpegnato da un corridoio centrale.

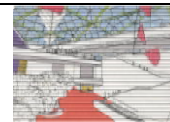
Le superfici di tale unità immobiliare si possono così riassumere:

**Abitazione e accessori** **mq 131,61**

**Balcone – Scala Esterna** **mq 7,51**

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

<b>SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE</b>					
<i>ABITAZIONE ALLA VIA PERIZZONI</i>					
<i>FOGLIO 5 P.LLA 1106 SUB 1</i>					
<b>LOTTO A</b>					
<b>PIANO TERRA</b>	<b>SUA</b>	<b>SNR</b>	<b>BALCONI</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Manutenzione</b>
Scala esterna			3,07	Nord-est	Scarso
Veranda	5,52			Est	Scarso
Soggiorno	26,61			Nord	Scarso
Cucina	19,55			Nord-ovest	Scarso
Bagno	6,85			Ovest	Scarso
Disimpegno	4,34			Intercluso	Scarso
Camera	14,01			Ovest	Scarso
Camera	15,76			Sud-Ovest	Scarso
Balcone			4,44	Ovest	Scarso
Bagno	3,50			Sud	Scarso
Disimpegno	3,84			Intercluso	Scarso
Camera	15,96			Sud-est	Scarso
Camera	15,67			Est	Scarso
<b>SOMMANO</b>	<b>131,61</b>	<b>0,00</b>	<b>7,51</b>		
	mq	Rid. Perc. %		€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	131,61	100		€ 600,00	€ 78.966,00
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	0,00	40		€ 360,00	€ -
TERRAZZI E BALCONI	7,51	67		€ 198,00	€ 1.486,98
<b>VALORE TOTALE FABBRICATO</b>					<b>€ 80.452,98</b>



---

### *Caratteristiche strutturali/costruttive*

---

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

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento.

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

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

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

Le porte interne sono in legno tamburato.

I prospetti finiti con mattoni in calcestruzzo a faccia-vista.

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

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

All'ingresso alla veranda vi è un portoncino a doghe di alluminio e vetro.

Le invetriate esterne sono realizzate in alluminio/legno con vetro camera e persiane, gelosie alla romana, esterne.

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

È presente un impianto di riscaldamento alimentata con un termo-stufa.

A quanto si è potuto appurare nel corso delle operazioni peritali, gli scarichi fognari sono convogliati alla in fossa settica.

L'unità è individuabile sull'allegata planimetria.

---

### *Stato d'uso*

---

L'immobile attualmente occupato, si presenta in un una scadente stato manutentivo, ed in mediocre stato di vetustà, il tutto derivante dalla non recente edificazione dell'intero fabbricato condominiale, e dalla carenza di manutenzione dell'abitazione

Sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento/ripristino delle facciate. La stuccatura e la pitturazione interna delle pareti dell'abitazione, compreso i soffitti dei vari vani.



### **Descrizione del Lotto B – locali di deposito al piano Seminterrato -**



È composto da un ampio locale la paino seminterrato, con entro stante un ulteriore più piccolo locale di deposito. Il locale principale a cui si accede per mezzo di una porta carraia, che dagli atti urbanistici, acquisiti durante lo svolgimento del mandato dal CTU, risulta esser destinato deposito, può essere per la sua conformazione e realizzazione utilizzato anche come autorimessa.

Entrambi i vani godono di illuminazione diretta per mezzo di finestre che affacciano tutte liberamente all'esterno del fabbricato.

Le superfici di tale complesso immobiliare si possono così riassumere:

**Locali Principali mq 105,61**

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

<b>SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE</b>					
ABITAZIONE ALLA VIA PERIZZONI					
FOGLIO 5 P.LLA 1106 SUB 3					
<b>LOTTO B</b>					
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>	<b>SUA</b>	<b>SNR</b>	<b>BALCONI</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Manutenzione</b>
Deposito Agricolo		90,35		Sud-Ovest	Scadente
Deposito Agricolo		15,26		Nord-Ovest	Scadente
<b>SOMMANO</b>	<b>0,00</b>	<b>105,61</b>	<b>0,00</b>		
	mq	Rid. Perc. %		€/mq	<b>Valore</b>
SUPERFICI RESIDENZIALI	0,00	100		€ 600,00	€ -
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	105,61	60		€ 240,00	€ <b>25.346,40</b>
TERRAZZI E BALCONI	0,00	67		€ 198,00	€ -
<b>VALORE TOTALE FABBRICATO</b>					<b>€ 25.346,40</b>

### **Caratteristiche strutturali/costruttive**

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

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento.

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

Non vi sono intonacati.

Non vi sono pavimentazioni.

Non vi sono le porte interne.



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

La porta di ingresso a due ante con aperture verso l'esterno, è realizzata in lamiera metallica.

È presente una sola finestra in legno nel locale deposito interno, mentre sono assenti le interiate delle finestre del locale principale.

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

A quanto si è potuto appurare nel corso delle operazioni peritali, gli scarichi fognari sono convogliati alla in fossa settica.

E' presente un solo minimale impianto elettrico.

L'unità è individuabile sull'allegata planimetria.

#### Stato d'uso

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

Sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria, quali la realizzazione degli intonaci, delle pavimentazioni e delle inveterate esterne.

#### Descrizione del Lotto C – locale stenditoio -



Si compone in un unico locale in corso di costruzione al piano primo/Mansarda. Urbanisticamente risultate essere stato assentito come locale destinato a lavanderia.

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

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

Lo stesso cespite, in corso di costruzione è privo di impianti, intonaci, pavimenti ed infissi sia interni che esterni.

Le superfici di tale complesso immobiliare si possono così riassumere:

**Locali Principali** mq 114,81

**Terrazzi/Balconi/Scala** mq 49,64



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

<b>SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE</b>					
<i>ABITAZIONE ALLA VIA PERIZZONI</i>					
<i>FOGLIO 5 P.LLA 1106 SUB 2</i>					
<b>LOTTO C</b>					
<b>PIANO PRIMO</b>	<b>SUA</b>	<b>SNR</b>	<b>BALCONI</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Manutenzione</b>
Scala esterna			21,31	Est	Scarso/Incompleto
Terrazzo			28,33	Sud-Est	Scarso/Incompleto
unità in corso d costruzione		114,81			Scarso/Incompleto
<b>SOMMANO</b>	<b>0,00</b>	<b>114,81</b>	<b>49,64</b>		
	mq	Rid. Perc. %		€/mq	<b>Valore</b>
SUPERFICI RESIDENZIALI	0,00	100		€ 600,00	€ -
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	114,81	80		€ 120,00	€ <b>13.777,20</b>
TERRAZZI E BALCONI	49,64	85		€ 90,00	€ <b>4.467,60</b>
<b>VALORE TOTALE FABBRICATO</b>					<b>€ 18.244,80</b>

#### Caratteristiche strutturali/costruttive

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

I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento.

Non sono presenti gli intonaci

Non vi sono pavimentazioni.

Non vi sono le porte interne.

I prospetti finiti con mattoni in calcestruzzo a faccia-vista.

L'unità è individuabile sull'allegata planimetria.

#### Stato d'uso

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

Sono da prevedersi, a breve e medio termine, interventi di manutenzione straordinaria, quali la realizzazione degli intonaci, delle pavimentazioni e delle inveterate esterne.

#### Titoli di proprietà del bene

Il bene è pervenuto agli esecutati al sig. XXXXXXXXX in forza di:

- Successione della sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX, apertasi in data 28 novembre 2005, registrata all'Ufficio del Registro di Avellino al numero XXXX in data XXXXXXXXX, trascritta alla



Conservatoria Immobiliare di Avellino in data XXXXXXXXX registro generale XXXX registro particolare 10124, per diritti pari a 750/1000;

- Successione in Morte di XXXXXXXXX XXXXXXXXX, apertasi in data XXXXXXXXX, registrata all'Ufficio del Registro di Avellino al numero XXXXX in data XXXXXXXXX, trascritta alla Conservatoria Immobiliare di Avellino in data XXXXXXXXX registro generale XXX registro particolare XXX, per diritti pari a 250/1000

---

**Confini**

---

Il compendio staggito, confina rispettivamente con:

-L'intero fabbricato confina per tutti i suoi lati con al particella XXXX del foglio X, in ditta allo stesso soggetto esecutato.

---

**Possesso**

---

L'immobile allo stato è occupato ed utilizzato dalla sig.ra Sementa Maria Assunta .

#### **§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti**

Dopo l'acquisizione della documentazione urbanistica riguardante il fabbricato, presso il comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (*Allegato n.7, documentazione rilasciata dal Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*) si è proceduto alla verifica della conformità ai titoli urbanistici del fabbricato.

Per il compendio immobiliare risulta agli atti del comune una concessione edilizia ai sensi delle Legge 219/81, ricostruzione post sima, n.ro 207 del 24 luglio 1990, una successiva concessione edilizia in variante del 11 settembre 1990.

Nella documentazione urbanistica inerente il fabbricato, nella Relazione Sull'Andamento Dei



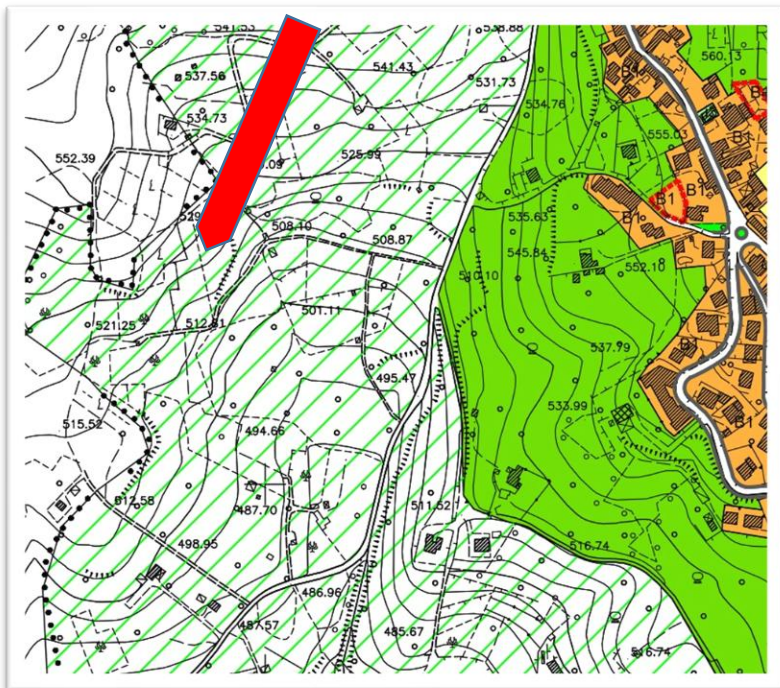
lavori, vi è indicato il numero 117957 del 27/08/1990, di deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile Di Avellino, ed il deposito del relativo collaudo statico dell'immobile, avvenuto nell'anno 2003 sempre presso il Genio Civile Di Avellino .

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



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

**Zona territoriale omogenea E – Zona agricola di valore strategico legata alle produzioni tipiche di qualità**



Dagli accertamenti effettuati dal CTU, in fase di sopralluogo e dall'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, è emerso che l'immobile è afflitto da una serie di difformità urbanistiche, precisamente:

- 1) al piano interrato si è ricavato con delle tramezzature interne un vano, distaccato dall'unico vano assentito, e destinato a deposito attrezzi agricoli;
- 2) al piano primo, dove la scala esterna di accesso è stata chiusa con una struttura a veranda fissa, realizzando un nuovo vano di ingresso; sempre a tale piano si è rilevata una difformità relativa ad una diversa distribuzione delle divisioni interne relativamente ai vani del soggiorno e della cucina;
- 3) al piano sottotetto, destinato a stenditoio, ad oggi in corso di costruzione, si è realizzato, diminuendo le dimensioni dello stesso stenditoio un terrazzo scoperto, per l'accesso a tale piano sottotetto è stata realizzata, in totale abusivismo, una scala a due rampe con strutture in cemento armato, che partendo dal piano di campagna raggiunge lo stesso piano sottotetto, la scala risulta essere realizzata sulla particella catastale n.ro 1190 del foglio 3, di proprietà dell'esecutato, ma non facente parte dei beni inseriti nel pignoramento. Va comunque precisato che sia sulle planimetrie catastali che nell'elaborato planimetrico catastale, è presente la richiamata scala di accesso al sottotetto.



#### **§ 4.2 Regolarità Catastale dei beni**

Dopo l'acquisizione della documentazione catastale, planimetrie aggiornate ed elaborato planimetrico, si verificata la che il cespite staggito si presenta con le seguenti difformità:

- a) dal confronto con la planimetria catastale ufficiale e lo stato dei luoghi **vi è difformità dell'abitazione, come ben si rilevano dall'allegata planimetria grafica in sovrapposizione, relativamente al vano di ingresso realizzato con la chiusura della scala esterna con l'attuale veranda di ingresso;**
- b) nella sagoma del fabbricato in mappa castale **non è riportato l'ingombro della cassa scala esterna di accesso al piano mansarda, locali di lavanderia.**

#### **§ 7. La valorizzazione dei beni**

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

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

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

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

Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare, è parzialmente utilizzabile per l'immobile nel centro urbano, mentre data la



mancanza di dati relativi a fabbricati simili, considerata posizione geografica, le tipologie di costruzioni ecc., non può tale metodo essere considerato in modo attendibile.

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

- ✓ per i fabbricati siti nella zona urbana del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, confrontare compravendite recenti nella zona aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e comparando il valore anche con tabelle di enti pubblici, per poi determinare il valore del fabbricato e delle sue pertinenze; per l'immobile, si prende come base di calcolo il costo di mercato medio, tra il massimo ed il minimo esistente per la zona urbanistica in cui l'immobile ricade, e si applica tale prezzo medio di mercato che nel caso di specie è il risultato tra la media di Euro/mq 500,00 ed Euro 800,00, da cui si ottiene un prezzo medio di 600,00 Euro/mq,
- ✓ per le pertinenze dirette, e si applica tale prezzo per le superfici utili abitabili, e con i dovuti fattori di riduzione alle superfici delle pertinenze (*pari ad una riduzione del 60%*) e dei balconi (*un coefficiente riduttivo del 70%*), coefficienti dettati dalle varie leggi urbanistiche, non da ultima la Legge 219/81 e s. m. ed i., che regola l'erogazione dei contributi per i fabbricati danneggiati dal sisma del 23/11/1980, inoltre il detto prezzo tiene in considerazione la quota di contributo per metro quadro di immobile erogata dal Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la ricostruzione post sima dello stesso.

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

<b>Fattori positivi:</b>
Descrizione
Posizione geografica immobile
Grado di finitura e vetustà
Ottima Zona Urbanistica
<b>Fattori di deprezzamento:</b>
Immobile privo di autorimesse o locali cantine
Grado di conservazione mediocre
Medio basso stato manutentivo
Immobile in condominio con altre unità



Pertanto, in considerazione di quanto sopra, tenuto conto del mercato per immobili, simili il valore di mercato congruo al metro quadrato, tale valore unitario parametrico, applicato alle superfici dell'immobile, si ottiene il valore di mercato dello stesso, così come si riporta nella tabella allegata (*Vedi Allegato n. 9, tabelle di calcolo dei valori*).

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

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

---

***Determinazione del valore degli immobili pignorati***

---

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

Sulla scorta dei conteggi, delle valutazioni e dei rilievi svolti, e considerato che non vi sono da affrontare ulteriori spese, il valore degli immobili pignorati è:

- per il lotto "A" **€ 80'542,98**  
(Euro ottantamila cinquecentoquarantadue/98);
  - per il lotto "B" **€ 25'346,40**  
(Euro venticinquemila seicentoquarantatre/40);
  - per il lotto "c" **€ 18'244,80**  
(Euro diciottomila duecentoquarantaquattro/80);
- in unico totale di Euro € 124'044,18**  
(Euro centoventiquattromila quarantaquattro/18).

Importi a cui andranno detratti i costi in appresso determinati.



**§ 7.1 Indennità di passaggio per gli accessi al fabbricato**

Come stabilito dall'illustrissimo Giudice, dott. Astianatte De Vincentis, con la propria ordinanza del 25 novembre 2024, "per quanto concerne l'interclusione ed i viali di ingresso ugualmente ricadenti sulla particella 1190, che l'esperto proceda al calcolo della presumibile indennità da riconoscere al proprietario del fondo servente, utilizzando quali parametri il valore dell'area occupata, i frutti pendenti,

il valore del soprassuolo, la capitalizzazione delle imposte e gli eventuali danni arrecati al fondo, compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente" lo scrivente CTU ha proceduto a determinare l'indennità da corrispondere al proprietario del fondo su cui sono situati i due accessi al fabbricato, fondo individuato in catasto al foglio x particella xxxx.



Tali accessi ai due viali in brecciato/calcestruzzo che

conducono al fabbricato sono entrambi localizzati lungo la via comunale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che a sua volta rappresenta il confine a Nord/Ovest del fondo in cui ricade il compendio oggetto di Pignoramento.

La superficie che i due accessi occupano su detto fondo è pari a mq 943,00 circa.

Gli stessi accessi non rappresentano un deprezzamento o un danno al fondo servente, essendo di fatto anche gli accessi al resto del fondo e non solo gli accessi al fabbricato staggiato.

Inoltre alla stessa stregua non sono dovuti frutti pendenti essendo i richiami viali di accesso già esistenti, di utilizzo comune anche con il proprietario del fondo servente e destinati a viabilità di accesso sin dalla realizzazione del fabbricato.

Da tali considerazioni si è proceduto a determinare l'indennità per la servitù di passaggio da gravarsi sulla particella xxxx del foglio x.

La determinazione dell'indennità può essere effettuata con la formula seguente:

$$\text{Ind} = V + Fp + Vs + \text{Imp}/r + D$$



Conseguentemente l'indennità è uguale al valore dell'area occupata (V), più i frutti pendenti (Fp), il valore del soprassuolo (Vs), la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni arrecati al fondo (D), compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente...

Considerato che il valore della zona agricola in oggetto, secondo le tabelle OMI/VAM Regione Campania riferite all'anno 2023 è di Euro 15'069,18 per ettaro di superficie, si ottiene un valore a metro quadrato di Euro 1,507, si ottiene un valore per la servitù di passaggio di Euro 1'421,10, il tutto come dalla tabella che segue.

<b>V</b>	Valore per mq area occupata	€ 943,00	1,507 €	1 421,10
<b>Fp</b>	Frutti Pendenti	non dovuto		
<b>Vs</b>	Valore del Soprassuolo	non dovuto		
<b>Imp/r</b>	Capitalizzazione delle Imposte	non dovuto		
<b>D</b>	Danni Arrecati	non dovuto		
	Totale servitù di passaggio		€	1 421,10

Tale servitù di passaggio andrà altresì legalizzata con opportuno rogito pubblico notarile.

### **§ 7.2 Costi necessarie per la regolarizzazione urbanistica**

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

- **Costi della Sanatoria Urbanistica (presunti) Euro 12'000,00**  
(Euro dodicimilamila/00)

### **§ 7.2 Costi necessarie per la regolarizzazione Catastale**

Per regolarizzino catastale, tipo mappale, con la modalità catastale di RIS1 per il censimento della scala ,esterna e dell'ampliamento della veranda, la relativa e conseguenziale pratica DOCFA, si sono previsti i necessari costi che si stimano in via preliminarmente:

- **Costi della Sanatoria Urbanistica (presunti) Euro 3'000,00**  
(Euro tremila/00)

#### **Tabella riepilogativa dei costi**

indennità di passaggio	€	1.421,10
Regolarizzazione urbanistica	€	12.000,00
Regolarizzazione catastale	€	3.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€</b>	<b>16.421,10</b>

### **§ 8 Conclusioni**

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



LOTTO	Valore stimato	Costi (1/3 del totale)	Valore Netto
Lotto A	€ 80 452,98	€ 5 473,70	€ 74 979,28
Lotto B	€ 25 346,40	€ 5 473,70	€ 19 872,70
Lotto C	€ 18 244,80	€ 5 473,70	€ 12 771,10
Sommano	€ 124 044,18	€ 16 421,10	€ 107 623,08

**Si ottiene un valore finale del fabbricato staggito per ad Euro 107'623,00**

Lotto1												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore Lordo	Valore Netto
F	Proprietà dell'esecutato per 1000/1000	XXXXXXXXXXXXXXXXX - Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.508- piano quarto-	0030	1106	1	A/02	04	6 vani	€ 340,86	A	€ 80'452,98	€ 74'979,28
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXXXXXXXXXXX - Via Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.508- piano S1-	0030	1106	3	C/06	02	107 mq	€ 171,31	B	€ 25'346,40	€ 19'872,70
F	Proprieta' per 1000/1000	XXXXXXXXXXXXXXXXX - Via Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.508- Primo-	0030	1106	2	F/03	--	--	€ --	C	€ 18'244,80	€ 12'771,10
<b>TOTALE DISTITNO PER LOTTI</b>											<b>€ 124 044,18</b>	<b>€ 107'623,08</b>

**(Euro centosettemila seicentoventitre/00).**

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

Montella 2 dicembre 2024

Il C.T.U. Estimatore  
Geom. Alessandro MARANO