

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

Procedimento esecutivo immobiliare n. 85/2024 R.G.E.

GIUDICE: dr. Astianatte de Vincentis

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO  
OSCURATA**

*Promosso da*

---

\*\*\*\*\*

*Contro*

---

\*\*\*\*\*

Esperto: arch. Cosimo DI RUBBO

## **RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA**

### **INDICE**

#### **PREMESSA**

#### **ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

#### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

#### **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

#### **VALUTAZIONE**

#### **CONCLUSIONI**

#### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Grafici dello stato di fatto
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Mappe catastali
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Verbale di sopralluogo
- 8) Comunicazioni e ricevute effettuate alle parti
- 9) Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti

## **PREMESSA**

Nell'udienza del 17/10/2024 il sottoscritto architetto Cosimo Di Rubbo veniva nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino Dott. Astianatte de Vincentis, per la stima dei beni pignorati con il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 85/2024 R.G.E., promosso da \*\*\*\*\* e per essa la mandataria \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* nato ad Avellino il \*\*\*\*\* , beni immobili siti nel Comune di Solofra (AV).

### **Elenco dei beni situati nel Comune di Solofra (AV), così come indicati agli atti:**

*appartamento sito nel Comune di Solofra (AV) alla Via Luigi Landolfi, Catasto Fabbricati foglio 11 part. 577 sub. 2 cat. A/2.*

Conferendogli il seguente mandato:

- 1.** Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*
  - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.
  
- 2. REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
  - A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
  - B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
  - C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).

- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria **“terreni”** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù
- H- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; **qualora questi documenti dovessero essere mancanti** alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria **“costruzioni”**, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica** ai sensi **dell'art.2 del D.Lgs. 311/06**;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;
- M- **Il G.E. autorizza** altresì il **perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**3. PREDISPONGA** altresì **UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, ( Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con

parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione**, **riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;
- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
  - i. Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
  - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
  - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
    - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
    - Difformità urbanistico-edilizie
    - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**
  - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

**Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

**4. ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto **1** (avvisi di inizio operazioni peritali).

**5. INVII a mezzo raccomandata con A/R o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari**. In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..

**6. DEPOSITI**, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, **una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati**

**sensibili; depositi in aggiunta**, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente ( indicaz. Relazione );
- b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**( indicaz. Relazione Oscurata);
- c. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto ( indicaz. Planimetria);
- d. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
- e. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
- f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);

- 7.** **DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
  
- 8.** **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
  
- 9.** **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario
  
- 10.** **RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.
  
- 11.** **FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

## ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dall'analisi dei fascicoli si evincono le seguenti informazioni:

- Creditore precedente:  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*
- Debitore esecutato:  
\*\*\*\*\*  
nato ad Avellino il \*\*\*\*\*  
C.F. \*\*\*\*\*
- Creditore iscritto non intervenuto:  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*
- **TIPOLOGIA DEI BENI - LOTTO UNICO** – nel loro stato di fatto, così come verificato durante le operazioni di sopralluogo: il bene è ubicato nel comune di Solofra (AV) ed è costituito da un **APPARTAMENTO** situato al piano terra di un fabbricato condominiale in Via Luigi Landolfi, con accesso tramite doppia corte esterna.
- **Proprietà e stato di possesso**:  
I beni pignorati sono di proprietà ed in possesso di \*\*\*\*\*  
Attualmente utilizzati.
- **Catasto**:  
Catastalmente i beni risultano regolarmente individuati con i seguenti riferimenti: foglio 11 part. 577 sub. 2 cat. A/2 Comune di Solofra.
- **Criticità emerse**:  
*il bene è costituito da un appartamento situato al piano terra di un edificio condominiale con ingresso da doppia corte esterna, con problematiche da infiltrazioni ed umidità da risalita, limitata illuminazione naturale e presenza di una piccola terrazza non utilizzata perché ritenuta non agibile a causa di criticità strutturali.*

### Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo avviso alle parti tramite Posta Elettronica Certificata e Raccomandata a/r, le operazioni di sopralluogo furono svolte il 18/11/2024 (verbale di sopralluogo allegato) congiuntamente al Custode Giudiziario \*\*\*\*\*, ciascuno per i propri adempimenti di rito, presso i beni da valutare alla presenza della \*\*\*\*\*.

Durante il sopralluogo furono svolte le operazioni di rito, si accertò lo stato di possesso dei beni e ne venne verificata la consistenza: appartamento situato al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Luigi Landolfi n. 28 (come indicato dal proprietario) nel centro del Comune di Solofra.

L'accesso all'appartamento avviene tramite doppia corte condominiale scoperte.

l'appartamento di medio/grandi dimensioni è formato da ambienti contigui discretamente rifiniti. Alcuni degli ambienti presentano problematiche di degrado con presenza di muffe e distacchi superficiali di intonaco. Altra problematica è relativa alla presenza di una terrazza attualmente non utilizzata perché strutturalmente non inagibile, la stessa non è presente nei documenti e negli atti della procedura.

Eseguito il sopralluogo, recuperata la documentazione amministrativa presso l'UTC del Comune di Solofra (AV) e tramite il servizio on-line dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'espletamento del proprio mandato attraverso i risultati riportati nella presente relazione.

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### Ubicazione e contesto urbano

Il bene oggetto del presente procedimento APPARTAMENTO AL PIANO TERRA – LOTTO UNICO, risulta ubicato nel Comune di Solofra (AV), in Via Luigi Landolfi, civico 28, in pieno centro abitato: **Zona Urbanistica Omogenea ZTO A3-85 Ambiti Urbani della struttura insediativa storica - nuclei storici nelle lettura stratigrafica e temporale dell'occupazione insediativa del territorio... Ambiti di tutela dal rischio da frane e idraulico: elevato e molto elevato - 41/137 (PSAI Autorità di Bacino Campania Centrale, 2015)**". In una posizione facile da raggiungere (relativamente all'ubicazione interna al paese di Solofra). Il Comune di Solofra si trova lungo la strada di comunicazione del raccordo autostradale Salerno-Avellino ed è facilmente raggiungibile a pochi km da Avellino e da Salerno.

### Tipologia e descrizione degli immobili

Appartamento, situato al piano terra di un condominio di tre piani, con ingresso esterno attraverso doppia corte comune scoperta. L'unità abitativa è di dimensioni sufficientemente ampie e ben articolata negli spazi interni: dispone di una zona giorno, camere da letto, bagni e un ripostiglio, offrendo una distribuzione funzionale adatta a un uso residenziale. Tuttavia presenta alcune criticità: l'illuminazione naturale è limitata, soprattutto in alcune stanze meno esposte, sono stati riscontrati problemi di infiltrazione in determinati ambienti, che necessitano di interventi di manutenzione. L'appartamento è inoltre dotato di una piccola terrazza, attualmente non utilizzata in quanto non agibile a causa di condizioni strutturali non conformi la stessa non risulta indicata negli atti della procedura e nei documenti catastali e non è associata al sub dell'appartamento. Complessivamente, l'abitazione offrirebbe un buon potenziale, ma richiede interventi di riqualificazione per migliorarne la vivibilità e la sicurezza.

Foto del bene Appartamento sito in Solofra (AV) in Via Luigi Landolfi n 28

Ingresso dalla strada principale tramite cancello in ferro.



Corte interna - ingresso appartamento





- **Punto 1 b. - Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

Presso il comune di Solofra è stato possibile verificare la documentazione amministrativa relativa al bene oggetto del procedimento.

Elenco pratiche edilizie riscontrate:

Concessione edilizia n 440 del 02/05/1987 e successiva Variante n. 1038 del 13/05/1992 Legge 219/1981, intestate a Landolfi Vincenzo Amministratore protempore del Condominio sito In Via Landolfi.

Da quanto emerso risulterebbe verificata la conformità urbanistica tranne piccole differenze dovute alla diversa divisione interna di alcuni ambienti, manca l'Attestazione di prestazione Energetica (APE) ed i dati catastali sono da aggiornare.

**Punto 1 c. - Identificazione catastale degli immobili**

I beni risultano censiti c/o l'agenzia del territorio, le planimetrie catastali dei luoghi sono aggiornate tranne per alcune differenze.

Attuale identificativi catastali dei beni:

Comune di Solofra (AV) foglio 11 part. 577 sub. 2 cat. A/2 Via Luigi Landolfi

Confini: con Via Landolfi ed altri fabbricati individuati catastalmente con varie particelle. Elenco P.lle confinanti al Foglio n 11, in senso orario da nord: p.lle 762, 573, 113, 575, 114, 105, 108, 109, 763.

**Punto 2 A - Elencazione delle pratiche edilizie relative ai beni;**

I documenti recuperati, presso l'UTC del Comune di Solofra (AV) e presso lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Avellino, allegati alla presente relazione, sono i seguenti:

Documentazione recuperata:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Mappe catastali;
- Verifica della destinazione urbanistica dell'area;
- Documentazione tecnica ed urbanistica del fabbricato.

**Punto 2 B - Descrizione analitica dei beni;**

**Appartamento sito in Solofra (AV) in Via Luigi Landolfi n 28**

L'unità abitativa in oggetto è situata al piano terra di un edificio condominiale sviluppato su tre livelli fuori terra, con doppia corte. *L'ingresso all'appartamento avviene attraverso una doppia corte comune, da due possibili ingressi: quello principale avviene da cancello in ferro che chiude lo spazio della prima corte verso la strada e che serve anche le altre unità abitative del fabbricato ed anche di altre unità limitrofe.* Il contesto è di tipo urbano residenziale, con edifici a densità medio-alta, caratterizzato dalla presenza di servizi essenziali nel raggio di breve distanza. Tuttavia, il complesso non dispone di spazi pertinenziali dedicati alla sosta dei veicoli, né l'unità è dotata di un posto auto esclusivo.

L'intero fabbricato è stato realizzato con i contributi della legge 219/1981 in tappe successive, costruito con struttura portante in cemento armato, con la consolidata tecnica costruttiva degli anni 80/90 del secolo scorso. La tipologia architettonica non è ben definibile in quanto lo stabile è stato ricostruito in loco sui resti del vecchio insediamento rispettandone le dimensioni planimetriche ed i volumi. Le rifiniture in genere non denotano nessuna particolare ricercatezza estetica ed è caratterizzato dalla presenza di una doppia corte esterna che circonda parzialmente l'unità abitativa da cui prende luce.

L'appartamento situato al piano terra dell'edificio è di dimensioni medio/grandi, oltre 120 mq, e presenta una distribuzione interna tradizionale con zona giorno, camere da letto, servizi ripostiglio ed accesso ad una piccola terrazza non agibile e quindi non utilizzata a causa di criticità strutturali, la stessa non risulta indicata nei documenti catastali e non è rinvenibile negli atti della procedura. Tutta l'unità abitativa evidenzia problematiche significative di infiltrazioni, in particolare lungo le murature perimetrali, e la presenza di umidità da risalita capillare che compromette l'integrità delle finiture e la salubrità di alcuni ambienti. Inoltre, la limitata esposizione alla luce naturale, dovuta alla posizione al piano terra e alla conformazione delle corti, riduce ulteriormente il comfort abitativo.

Gli ambienti principali comprendono:

- Una zona giorno, costituita da un grande soggiorno
- Cucina di medie dimensioni;
- Due camere da letto, ben dimensionate;
- due bagni, dotati dei principali servizi igienico-sanitari;
- Un ripostiglio, utile per esigenze di deposito o lavanderia;
- Una piccola terrazza, accessibile da uno degli ambienti principali, ma non agibile per problemi strutturali. La terrazza non è indicata sui documenti catastali e non è associata al sub dell'appartamento inoltre non è menzionata agli atti.

Dal punto di vista conservativo, l'appartamento presenta alcune problematiche significative:

- Infiltrazioni di umidità riscontrabili in corrispondenza di alcune pareti perimetrali, soprattutto in ambienti meno esposti alla ventilazione e all'irraggiamento solare. Tali fenomeni appaiono riconducibili a umidità di risalita capillare o a insufficiente impermeabilizzazione del piano di calpestio;
- Presenza di muffe, distacchi di intonaco e degrado superficiale, che interessano in particolare gli spigoli inferiori delle pareti e le zone in prossimità degli infissi;
- La terrazza esterna, pur rappresentando un potenziale valore aggiunto all'appartamento, non è attualmente utilizzabile, in quanto priva di sostanziale agibilità.

- L'unità non è dotata di posto auto pertinenziale, né sono presenti all'interno del condominio spazi riservati alla sosta dei residenti. Questa condizione rappresenta una criticità funzionale rilevante, soprattutto in ambito urbano, dove la disponibilità di parcheggi su suolo pubblico è limitata e soggetta a regolamentazione.

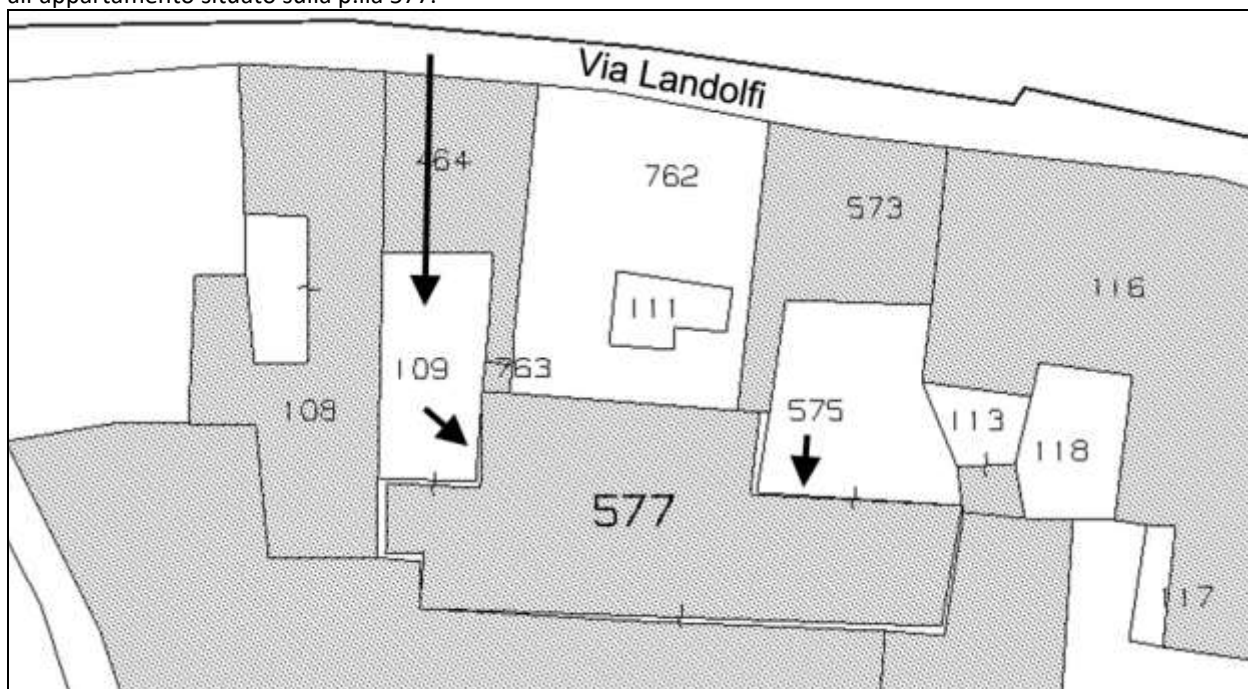
Si evidenzia la necessità di interventi di risanamento e messa in sicurezza, finalizzati al ripristino delle condizioni igienico-sanitarie e strutturali dell'unità, nonché al recupero funzionale della terrazza. Nello specifico si ritiene necessario procedere a interventi di manutenzione straordinaria, in particolare:

- Risanamento delle murature colpite da umidità;
- Revisione o rifacimento del sistema di impermeabilizzazione del piano terra;
- Verifica impiantistica e aggiornamento degli standard abitativi.

Tali interventi migliorerebbero in modo significativo le condizioni dell'appartamento, rendendolo idoneo a un uso stabile e compatibile con le attese abitative.

#### **Mappa Via Landolfi – p.la 577**

Sono indicati gli ingressi dalla stretta strada di Via Landolfi da cui è possibile accedere attraversando le due corti all'appartamento situato sulla p.la 577.



Suddivisione degli spazi (così come verificato durante il sopralluogo):

- Ingresso + disimpegni sup. 25,00 mq
- Zona giorno sup. 42,00 mq
- Camera 01 sup. 20,00 mq
- Camera 02 sup. 20,00 mq
- Bagno 01 sup. 13,0 mq
- Bagno 02 sup. 06,00 mq
- Terrazza esterna sup. nc

**Totale superficie considerata ai fini della stima 126 mq**

Pianta appartamento piano terra – Comune di Solofra Via Landolfi f.glio 11 p.Ila 577



**Arete pertinentiali**

Nessuna area pertinenziale

**Punto 2 C - Dotazioni condominiali**

Non sono previsti canoni condominiali per l'uso dell'area comune.

## **Punto 2 D – VALUTAZIONE dei beni**

### Premessa alla stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, un immobile può essere differentemente stimato a seconda dell'aspetto economico considerato e pertanto attribuiti valori differenti. I beni immobili presentano caratteristiche sostanziali sotto vari profili: architettonico; distributivo; funzionale ed impiantistico; le cui specificità ne possono determinare un valore più o meno simile a quelli presi in considerazione. La stima viene effettuata tramite analisi comparativa con beni analoghi presenti nella zona, oggetto di compravendita, raffrontando il tutto anche con i valori desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

### Calcolo del Valore dei beni

Per poter procedere al calcolo del valore dei beni utilizzeremo due parametri: la superficie ed il presunto valore a mq relativo alla tipologia di bene presa in analisi: appartamento con cantina.

La superficie ci è data dal confronto dei dati catastali con quelli scaturiti durante il sopralluogo e quelli verificati dalla documentazione tecnica recuperata presso l'UTC del Comune di Solofra e limitrofi.

Il presunto valore al mq viene fornito dalle analisi comparative effettuate con beni simili nella zona di riferimento (quali annunci delle agenzie immobiliari) e dalla verifica dei valori dell'osservatorio immobiliare, dai quali sono stati desunti i parametri necessari per poter fissare un primo costo a mq (la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla zona omogenea - Fascia/zona: Centrale, fissa i valori, per beni simili tipologie normali nel Comune di Solofra, tra 780,00 e 1000,00 Euro a mq).

Alla luce delle analisi effettuate in zona, considerando tutte le specificità dei beni periziati ubicati nel Comune di Solofra AV:

- *posizione;*
- *fruibilità;*
- *stato manutentivo e conservativo;*
- *tipologia.*

Tenuto conto di quanto esposto ed anche dall'esperienza maturata negli anni nella stima di beni analoghi, sono stati elaborati i seguenti valori: Superficie considerata per la stima mq 126, costo al mq pari ad Euro 670,00.

*I valore indicato tiene conto di tutte le problematiche riscontrate nell'analisi del bene e del particolare momento di congiuntura in cui è venuto a trovarsi il mercato immobiliare.*

***Riepilogo – valutazione del bene***

APPARTAMENTO - piano terra

superficie considerata	126 mq
stato conservativo	scadente
dimensioni	medio/grande
zona di riferimento	centro urbano residenziale
costo al mq	670,00 Euro/mq*

Valore stimato Euro 84.920,00

Spese da sostenere, da detrarre al valore stimato

Spese per il necessario aggiornamento catastale dato da rilievo ed aggiornamento dei dati catastali. Costo pari ad Euro 3.500,00.

**Totale valore stimato detratte le spese**

**APPARTAMENTO con cantina EURO 81.420,00**

*\* Nota: il valore indicato, costo al mq euro 670,00, tiene conto di tutte le problematiche riscontrate nell'analisi del bene: Mancanza di manutenzione ordinaria; Problematiche da infiltrazioni ed umidità da risalita ambienti interni; Limitata illuminazione naturale degli ambienti.*

## CONCLUSIONI

I dati qui riportati rappresentano le conclusioni della relazione generale di consulenza per il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 85/2024 R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso da \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*e per essa la mandataria \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
siti nel Comune di Solofra (AV) - LOTTO UNICO.

- **Beni:**  
Appartamento al piano terra in Via Landolfi Comune di Solofra (AV) - LOTTO UNICO
- **Catasto:**  
così come indicato negli atti della procedura  
Comune di Solofra (AV) foglio 11 part. 577 sub. 2 cat. A/2 Via Luigi Landolfi
- **Urbanistica:**  
I beni ricadono in Zona Urbanistica Omogenea ZTO A3-85 *Ambiti Urbani della struttura insediativa storica, nonché Ambiti di tutela dal rischio da frane e idraulico: elevato e molto elevato - 41/137.*
- **Proprietà:**  
\*\*\*\*\*
- **Stato di possesso:**  
\*\*\*\*\*  
I beni attualmente vengono utilizzati dalla Famiglia \*\*\*\*\* che vi risiede.
- **Criticità riscontrate**  
Mancanza di manutenzione ordinaria;  
Problematiche da infiltrazioni ed umidità da risalita;  
Limitata illuminazione naturale degli ambienti.
- **Dalle stime effettuate sono risultati i seguenti valori:**  
TOT valore stimato LOTTO UNICO - EURO 84.920,00;  
Costi da detrarre alla stima Euro 3.500,00,00 per aggiornamento e verifica dei dati catastali.

<b>TOT VALORE (detratto i costi) - LOTTO UNICO - EURO 81.420,00</b>
---

*Il sottoscritto, sicuro di aver svolto al meglio delle proprie capacità quanto richiestogli, si dichiara disponibile a fornire ulteriori chiarimenti.*

19/05/2025

arch. Cosimo Di Rubbo