

**ALLEGATO N. 8**

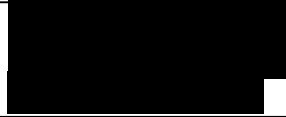
**RELAZIONE OSCURATA**

# TRIBUNALE DI AVELLINO

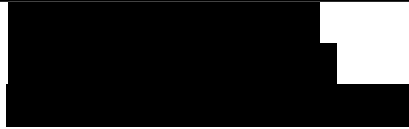
## Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 66/2025

Creditore procedente:



Debitore:

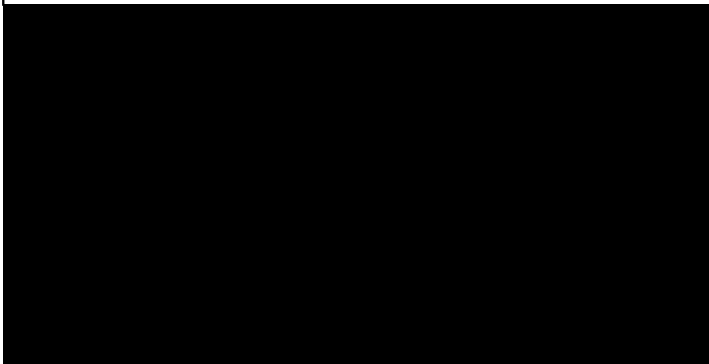


Oggetto del pignoramento:

IMMOBILE SITO A SAN MARTINO VALLE CAUDINA ALLA VIA  
MONACHE N. 18

### RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E ALLEGATI

IL C.T.U.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO**  
**SEZIONE II CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*Giudice dell'Esecuzione*

<b>Oggetto:</b>	<b>Esecuzione Immobiliare N. 66/2025 R.G.E.I.</b>	
	<b>Creditore Procedente:</b>	[REDACTED]
	<b>Debitore:</b>	[REDACTED]
	<b>Beni pignorati:</b>	Immobili siti nel comune di San Martino Valle Caudina (AV) alla via Monache n. 18

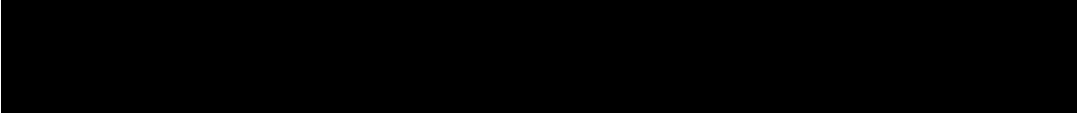
Il sottoscritto [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED], con domicilio fiscale in [REDACTED], nominato quale C.T.U. con l'incarico di redigere apposita perizia di stima dell'immobile in oggetto

**TRASMETTE**

relazione tecnica illustrativa ed estimativa, così strutturata:

<b>1. Incarico</b>	_____	<b>3</b>
<b>2. Attività espletate e accertamenti effettuati</b>	_____	<b>3</b>
<b>3. Controllo completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.</b>	_____	<b>4</b>
<b>4. Gravami</b>	_____	<b>4</b>
<b>5. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita</b>	_____	<b>6</b>
<b>6. Verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico</b>	_____	<b>7</b>
<b>7. Identificazione catastale degli immobili</b>	_____	<b>8</b>
<b>8. Verifica presupposti applicazione disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20</b>	_____	<b>9</b>
<b>9. Descrizione dei beni oggetto di stima</b>	_____	<b>9</b>
<b>10. Stima dei beni oggetto del pignoramento</b>	_____	<b>14</b>

con i seguenti allegati:

- 
- 
- Allegato N.1: Grafici da rilievo immobili oggetto di pignoramento;
  - Allegato N.2: Documentazione fotografica;
  - Allegato N.3: Documentazione catastale ed ipotecaria immobili oggetto di pignoramento;
  - Allegato N.4: Richiesta del C.T.U. di accesso ai documenti amministrativi al comune di San Martino Valle Caudina (AV);
  - Allegato N. 5: Documentazione rilasciata dall'UTC di San Martino Valle Caudina (AV);
  - Allegato N.6: Copia atto di provenienza immobili oggetto di pignoramento;
  - Allegato N.7: Scheda sintetica;
  - Allegato N.8: Relazione oscurata;
  - Allegato N.9: Scheda sintetica oscurata;
  - Allegato N.10: Avvisi inizio operazioni peritali;
  - Allegato N.11: Verbali di sopralluogo;
  - Allegato N.12: Documentazione attestante avvenuto inoltro relazione alle parti.

Inoltre consegna la seguente documentazione su cd:

- file contenente relazione di stima inerente ai cespiti in formato non protetto;
- file contenente la relazione di stima inerente ai cespiti in formato protetto;
- file contenente la relazione di stima inerente ai cespiti con tutti i dati personali e sensibili oscurati in formato protetto;
- file contenente grafici da rilievo immobili oggetto di pignoramento;
- file contenente documentazione fotografica;
- file contenete la scheda sintetica in formato non protetto;
- file contenete la scheda sintetica con tutti i dati personali e sensibili oscurati in formato protetto.



, 16 febbraio 2026

***H.C.T.U.***



## PERIZIA DI STIMA

<i>Oggetto:</i>	<b>Esecuzione Immobiliare N. 66/2025 R.G.E.I.</b>	
	<b>Creditore Procedente:</b>	[REDACTED]
	<b>Debitore:</b>	[REDACTED]
	<b>Beni pignorati:</b>	Immobili siti nel comune di San Martino Valle Caudina (AV) alla via Monache n. 18

### **1. Incarico**

Il sottoscritto [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia [REDACTED], in data 15-09-2025 è stato nominato C.T.U. dal G.E. [REDACTED], nel procedimento di esecuzione immobiliare N. 66/2025 R.G.E.I., al fine di rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento.

In data 06-10-2025 il sottoscritto accettava l'incarico ricevuto e prestava il giuramento di rito.

### **2. Attività espletate e accertamenti effettuati**

Dal conferimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha effettuato n° 2 sopralluoghi e tutte le indagini necessarie al fine di rilevare ed acquisire quanto necessario per formulare risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

A seguito del controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., esaminati gli atti del procedimento, il primo sopralluogo si è svolto il giorno 03-12-2025.

In tale data non è stato possibile accedere agli immobili in quanto le chiavi degli stessi erano in possesso della custode di una precedente procedura presso il Tribunale di Avellino – N. 216/2015 R.G.E.I. – che, a seguito di verifica da parte della custode [REDACTED], risulta estinta (**Allegato N. 11**).

Il secondo accesso si è svolto in data 21-01-2026, nel corso del quale il C.T.U. ha visionato gli immobili oggetto di esecuzione, preso appunti, eseguito rilievi metrici e fotografici e quanto necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto, come riportato nel relativo verbale (**Allegato N. 11**).

Nel corso delle operazioni peritali è stato necessario effettuare indagini conoscitive, prendere visione e/o acquisire documentazione presso il Comune di San Martino Valle

[REDACTED]

Caudina (AV), il comune di Montesarchio, l'Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali), l'Archivio Notarile di Benevento, nonché un'accurata indagine circa l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di San Martino Valle Caudina (AV), con particolare riferimento alla zona dove ricadono i beni oggetto di esecuzione.

### **3. Controllo completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

Nel corso del controllo della produzione agli atti, il sottoscritto verificava e constatava che tra tale documentazione era presente anche la certificazione notarile ventennale, redatta dal [REDACTED], Notaio in [REDACTED]. Dalla certificazione notarile si evince che i cespiti oggetto di esecuzione sono di titolarità del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, al quale sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

1. atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 31 luglio 2008 repertorio n. 82952/14446 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14 agosto 2008 al numero di registro generale 19422 e numero di registro particolare 14714 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (Allegato N. 6).

### **4. Gravami**

Dalla certificazione notarile, depositata nel fascicolo telematico dalla parte creditrice, si evince che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) **Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)**, atto [REDACTED] [REDACTED] del 31 luglio 2008 repertorio n. 82953/14447 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14 agosto 2008 al numero generale 19423 e al numero particolare 3266 a favore di [REDACTED] [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 75.000,00, durata 40 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 3, NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 4;
- 2) **Ipoteca legale** ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 atto [REDACTED] di Napoli del 11 febbraio 2010 repertorio n. 103144/17 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 24 febbraio 2010 al numero generale 3654 e al numero particolare 701 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli [REDACTED], per capitale di € 13.178,97 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 26.357,94, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di su NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 3;
- 3) **Verbale di pignoramento immobili**, atto Ufficiale Giudiziario di Avellino del 14 settembre 2015 repertorio n. 3602 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 29 ottobre 2015 al numero generale 16151 e al numero particolare 13649 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 3, NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 4;
- 4) **Verbale di pignoramento immobili**, atto Uff. Giud. Tribunale di Benevento del 14 luglio 2025 repertorio n. 1515 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14 luglio 2025 al numero generale 12507 e al numero particolare 10482 a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 3, NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 4 oggetto della procedura.

Come sopra indicato, nella relazione notarile – prodotta ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. –, si evince che sui beni oggetto di procedura grava anche il pignoramento di cui al punto 3).

Tale pignoramento sarebbe afferente alla procedura esecutiva – Tribunale Ordinario Avellino - N. 216/2015 R.G.E.I. che come constatato dalla custode [REDACTED] [REDACTED] risulta essere estinta.

Inoltre il C.T.U. ha verificato la presenza di tale pignoramento attraverso ispezione ipotecaria (**Allegato N. 3**). Da ciò si deduce che non è stata cancellata la trascrizione del suindicato pignoramento.

### **5. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita**

L'immobile oggetto di procedimento è un fabbricato per civile abitazione, costituito da due unità immobiliari, sito nel comune di San Martino Valle Caudina (AV) alla via Monache n. 18.

Lo stesso si trova a circa 520,00 m dalla sede comunale di San Martino Valle Caudina (AV). Prendendo come riferimento la sede comunale, per raggiungere l'immobile è necessario percorrere via Roma per circa 415,00 m, fino a raggiungere la Chiesa di San Giovanni Battista e quindi via Cerro. Successivamente proseguire su via Cerro fino all'incrocio con via Monache e continuare su quest'ultima per circa 38,00 m.

L'immobile oggetto di stima si trova salendo difronte.



I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato per civile abitazione costituito da due livelli: piano terra e piano primo. Il primo immobile è al piano terra, il secondo al piano primo.

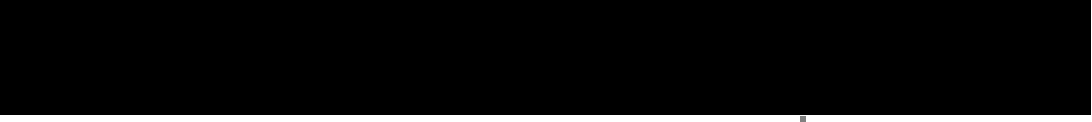
Il primo immobile è costituito da due ambienti: cucina e soggiorno. Inoltre c'è un ripostiglio nel sottoscala fornito di wc. Il secondo immobile è costituito da un disimpegno, da un bagno e da una camera da letto.

Benché catastalmente i due immobili rappresentano due sub distinti, di fatto formano un unico immobile, e vista l'esigua consistenza si ritiene considerarli come un unico lotto per la vendita. Il lotto di vendita confina su un lato con via delle Monache, su un lato con immobile (Foglio 12, p.lla 491 - proprietà terzi), su un lato con immobile (Foglio 12, p.lla 497 - proprietà terzi) e su un lato con bene (Foglio 12, p.lla 498 - proprietà terzi), salvo altri.

## **6. Verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

Dal certificato di destinazione urbanistica (**Allegato N. 5**) si evince:

- che allo stato attuale l'area su cui sorge il fabbricato di cui al foglio 12, particella n° 495 sub 3-4, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n.2 del 14.5.2003 del Presidente della Provincia di Avellino pubblicato sul B.U.R.C. n.44 del 29.09.2003 e il Decreto n.3 del 30.01.2008 del Presidente della Provincia di Avellino pubblicato sul B.U.R.C. n.9 del 03.03.2008 ricade nella - **ZONA A (CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO)** -;
- che allo stato attuale l'area su cui sorge il fabbricato di cui al foglio 12, particella n° 495 sub 3-4 secondo il vigente Piano di Recupero approvato con delibera di Giunta Comunale n.130 del 06.03.1990 ricade nella - **ZONA "R4"** -;
- che allo stato attuale l'area su cui sorge il fabbricato di cui al foglio 12, particella n° 495 sub 3-4 secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera di Giunta Comunale n.59 del 04.08.2021 pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di S. Martino V.C. e sul B.U.R.C. e adeguato alle osservazioni accolte con delibere di G.C. n.87 del 27.07.2022 e n.96 del 28.09.2022 ricade nella - **ZONA A - CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO** -;
- che per dette aree non è stata emessa l'ordinanza di sospensione di cui all' art.18 comma 7 legge 47/85;

- 
- 
- che dette aree ai sensi del D.L. n.332 del 30.08.1993 coordinato con la Legge di conversione del 29.10.1993 n.428 Art. 1/bis non ricadono nelle aree percorse dal fuoco.

Tra la documentazione rilasciata dal Comune di San Martino Valle Caudina (**cf. Allegato N. 5**) vi è un'attestazione del Responsabile dell'UTC che certifica “...*che nonostante le numerose ricerche, al momento, nell'archivio non sono state trovate “licenze/concessioni edilizie, permesso di costruire e qualsiasi altro documento ” riguardo al fabbricato riportato in Catasto al foglio 12 particella 495 sub 3 e 4...*”.

Visto che per gli immobili oggetto di pignoramento agli atti del Comune di San Martino Valle Caudina non è stata trovata documentazione urbanistica, come attestato dal Responsabile dell'UTC, il C.T.U. non può procedere con la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, per cui procederà con una mera descrizione dei beni oggetto di pignoramento, e valuterà gli stessi, applicando una decurtazione sul valore ottenuto, che tenga conto di quanto sopra specificato.

**L'unità abitativa non è dotata di Attestato di Qualificazione Energetica, né di Attestato di Prestazione Energetica.**

## **7. Identificazione catastale degli immobili**

Dalle visure catastali, estratte telematicamente dall'Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali), in allegato alla presente (**Allegato N. 3**), il sottoscritto accertava i dati catastali dei beni oggetto di pignoramento.

Gli stessi risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Valle Caudina con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 495, sub 3, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, con rendita catastale di Euro 98,13;
- Foglio 12, particella 495, sub 4, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, con rendita catastale di Euro 58,88.

I dati accertati al Catasto (**cf. Allegato N. 3**) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Dalla documentazione catastale (**cf. Allegato N. 3**) si evince che a seguito di variazioni catastali del 17/05/2007 – dichiarazione di porzione di u.i.u. – le due unità sono state unite di fatto ai fini fiscali come da Nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 dell'Agenzia del Territorio, confermata/integrata dalle indicazioni

della Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016. La dichiarazione di porzione di u.i.u. (Unità Immobiliare Urbana) è una procedura DO.C.FA da utilizzare nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni sulle quali gravano diritti reali di possesso non omogenei, ma che costituiscono di fatto un'unica unità.

Si evidenzia che per gli immobili oggetto di pignoramento la planimetria catastale, estratta (cfr. **Allegato N. 3**), non coincide con lo stato dei luoghi. Nello specifico non è stata rappresentata la finestra esistente nel bagno al piano primo e le altezze indicate non corrispondono con quelle rilevate.

Ciò detto è consigliabile procedere con un aggiornamento catastale, il cui costo si stima in € 600,00.

#### **8. Verifica presupposti applicazione disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20**

Il C.T.U. ritiene che non dovrebbero sussistere i presupposti per l'applicazione delle disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20.

#### **9. Descrizione dei beni oggetto di stima**

Gli immobili oggetto di stima sono ad uso abitazione e sono siti nel comune di San Martino Valle Caudina (AV) alla via Monache n. 18.

Gli stessi fanno parte di un fabbricato per civile abitazione costituito da due livelli: piano terra e piano primo. Il primo immobile è al piano terra, il secondo al piano primo e gli stessi sono collegati tramite scala esterna.



**Unità immobiliari oggetto di pignoramento**

Ingresso immobile Foglio 12 p.lla 495 sub 4

Ingresso immobile Foglio 12 p.lla 495 sub 3

Si ribadisce che, benché catastalmente i due immobili rappresentano due sub distinti, di fatto formano un unico immobile, e vista l'esigua consistenza verranno considerati come facenti parte di un unico lotto per la vendita.

Di fatti catastalmente si ribadisce che a seguito di variazioni catastali del 17/05/2007 – dichiarazione di porzione di u.i.u. – le due unità sono state unite di fatto ai fini fiscali come da Nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 dell'Agenzia del Territorio, confermata/integrata dalle indicazioni della Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016.

La dichiarazione di porzione di u.i.u. (Unità Immobiliare Urbana) è una procedura DO.C.FA da utilizzare nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni sulle quali gravano diritti reali di possesso non omogenei, ma che costituiscono di fatto un'unica unità.

Arrivati a via Monache n. 18 c'è un cancelletto di ingresso, attraverso il quale è possibile accedere ad un patio, dal quale è possibile accedere al piano terra dell'immobile oggetto di pignoramento.



**Immobile oggetto di pignoramento – Patio piano terra**

Il primo ambiente che compone l'immobile oggetto di stima è la cucina, avente una superficie di circa 8,06 mq e caratterizzato dalla presenza di un camino.



**Ingresso – cucina – Piano terra**

A partire dalla cucina è possibile accedere alla sala pranzo/soggiorno, avente una superficie di circa 21,36 mq.



**Sala pranzo/soggiorno – Piano terra**

Dal patio esterno, inoltre, è possibile accedere anche al ripostiglio ubicato nel sottoscala avente superficie di circa 1,28 mq. All'interno di tale ripostiglio è collocato un vaso igienico.



**Ripostiglio – Sottoscala piano terra**

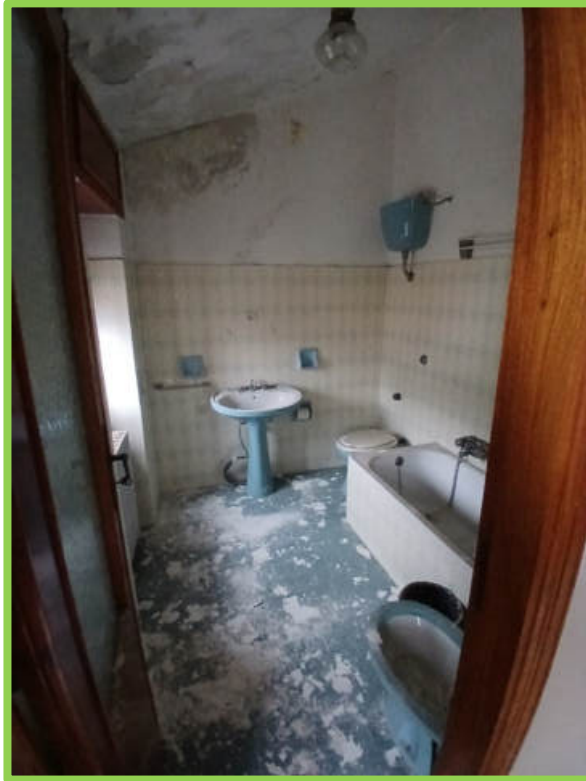
Ancora dal patio esterno, tramite la scala esterna, è possibile accedere al piano primo. Il primo ambiente che compone il piano primo è il disimpegno, avente una superficie di circa 4,12 mq.



**Disimpegno – Piano primo**

Dal disimpegno è possibile raggiungere:

- il bagno, avente una superficie di circa 5,05 mq;



**Bagno – Piano primo**

- la camera letto, avente superficie di circa 21,60 mq.



**Camera letto – Piano primo**

L'immobile allo stato attuale è disabitato, infatti al netto di un lavello al piano terra è privo di suppellettili.

Inoltre versa in uno stato di abbandono totale e in un mediocre stato di manutenzione come è possibile vedere dalle foto.

L'immobile è caratterizzato da una pavimentazione e rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica di differente tipologia in ogni ambiente, come è possibile vedere dalle foto.

Al netto delle pareti della cucina e del bagno, rivestite con elementi in ceramica e di quelle della camera letto rivestite da parato, le pareti e i soffitti sono rivestiti da intonaco del tipo civile e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Alcuni infissi esterni sono dotati di tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno di color noce, tutte a battente.

L'altezza di interpiano al piano terra è di circa 2,77 m mentre al piano primo l'altezza media nel disimpegno e nel bagno è di circa 2,78 m, mentre nella camera letto è di circa 2,85 m.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, sanitario ed è collegato alla fognatura comunale. Inoltre l'immobile è dotato di sistema di riscaldamento costituito da una caldaia con termosifoni come terminali.

L'immobile è dotato di una struttura in muratura portante.

#### **10. Stima del bene oggetto del pignoramento**

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima ricordando che gli stessi sono stati considerati come facente parte di un unico lotto:

<b>piano</b>	<b>destinazione</b>	<b>s.u.a</b>	<b>s.n.r.</b>	<b>s.n.r. ridotta</b>	<b>superficie commerciale</b>
<b>terra</b>	patio		5,33	1,60	
	ripostiglio		1,55	0,47	
	cucina	13,54			
	cucina-soggiorno	27,70			
	scala		7,59	2,28	
<b>primo</b>	disimpegno	6,40			
	bagno	7,67			
	camera letto	27,63			
<b>totale</b>		82,94	14,47	4,34	87,28

**Tab. 1**

Si precisa che il calcolo della superficie commerciale è avvenuto considerando la superficie coperta a lordo dei muri perimetrali, considerati a metà lungo i confini. Inoltre nel calcolo della stessa la superficie del patio, del ripostiglio e della scala esterna è considerata al 30%.

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto nel seguente modo:

- mediante accertamenti delle quotazioni immobiliari nel comune di riferimento;

- mediante l'utilizzo della banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- mediante l'uso del metodo di stima della "capitalizzazione dei redditi".

Nel primo caso, a seguito di indagini effettuate relativamente alle quotazioni immobiliari nel Comune di San Martino Valle Caudina (AV), il valore di mercato medio desunto è di circa €/mq 400,00. Tenendo conto che il patio e la scala esterna sono stati computati al 30%, si è ottenuto:

Superficie		Media valore mercato	Valore immobile
Lotto unico (F. 12, p.lla 495, sub 3+4)	87,28 mq	€/mq 400,00	€ 34.912,00

**Tab. 2**

Nel secondo caso, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili siti nel Comune di San Martino Valle Caudina (AV) (zona B1- Centrale/LA PARTE CENTRALE DELLO ABITATO-PIAZZA DEL BALZO C.SO VITTORI EMANUELE), in stato conservativo normale, tipologia abitazioni di tipo economico, prevede per i valori di mercato (periodo di riferimento – Anno 2025 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 510,00 ad un massimo di €/mq 670,00 e quindi con un valore medio pari a:

$$\text{➤ } \frac{\frac{\text{€}}{\text{mq}}510,00 + \frac{\text{€}}{\text{mq}}670,00}{2} = \frac{\text{€}}{\text{mq}}590,00$$

Pertanto il valore dell'immobile in tal caso risulta:

Superficie		Media valore mercato O.I.A.T.	Valore immobile
Lotto unico (F. 12, p.lla 495, sub 3+4)	87,28 mq	€/mq 590,00	€ 51.495,20

**Tab. 3**

Nel terzo caso, il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il saggio di capitalizzazione:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r$$

dove  $R_n$  rappresenta il reddito netto annuo dell'immobile, mentre  $r$  rappresenta il saggio di capitalizzazione.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel Comune di San Martino Valle Caudina (AV) (zona B1- Centrale/LA PARTE CENTRALE DELLO ABITATO-PIAZZA DEL BALZO C.SO VITTORI EMANUELE), in stato

conservativo normale, tipologia abitazioni di tipo economico, prevede per i valori di locazione (periodo di riferimento – Anno 2025 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 2,00 a un massimo di €/mq 2,40, con un valore medio di €/mq 2,20.

Si ottiene il seguente valore di reddito lordo annuo dell'immobile:

$$R_l = \text{€/mq } 2,20 * 87,28 \text{ mq} * 12 = 2.304,19 \text{ €}$$

Stimando al 20% l'incidenza delle spese di parte padronale annue, si ottiene il seguente valore del reddito netto annuo dell'immobile:

$$R_n = (2.304,19 \text{ €} * 0,80) = 1.843,35 \text{ €}$$

Essendo il Comune di San Martino Valle Caudina un centro di piccole dimensioni, il sottoscritto ritiene equo per il saggio di capitalizzazione un valore compreso tra il 2,00-6,00% → 4,00%.

Si ottiene:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r = \text{€ } 46.083,84$$

Facendo una media dei valori desunti si ottiene il seguente **valore dell'immobile**:

$$\frac{\text{€ } 34.912,00 + \text{€ } 51.495,20 + \text{€ } 46.083,84}{3} = \text{€ } 44.163,68.$$

Al valore così calcolato si applicano i seguenti coefficienti di abbattimento:

- 45 % per lo stato di manutenzione.

**Il valore complessivo del bene pignorato**, tenendo conto dei coefficienti di abbattimento risulta così determinato:

$$\text{Valore complessivo immobile} = (\text{€ } 44.163,68) * 0,55 \text{ (per lo stato di manutenzione)} \\ = \text{€ } 24.290,02 \text{ (ventiquattromiladuecentonovanta/02)}.$$

Inoltre a tale valore il C.T.U. ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 5%, **al fine di tener conto che in sede di accesso agli atti non è stata trovata documentazione urbanistica, come attestato dal Responsabile dell'UTC del comune di San Martino Valle Caudina, e che ciò non ha consentito al C.T.U. la verifica della regolarità urbanistica del bene, come specificato al paragrafo 6. Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.**

Applicando tale ulteriore decurtazione si ottiene il seguente valore:

$$(\text{€ } 24.290,02) * 0,95 \text{ (per mancanza di documentazione urbanistica)} = \text{€ } 23.075,52 \\ \text{(ventitremilasettantacinque/52)}.$$

All'importo sopra indicato, nell'ipotesi in cui gli oneri su descritti siano lasciati interamente a carico della parte acquirente, va detratto:

- l'importo per l'aggiornamento catastale, stimato in € 600,00, e l'importo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, necessario per eventuale decreto di trasferimento, stimato in € 500,00, ottenendo il seguente valore:

**Importi da detrarre: = ( € 600,00 + € 500,00) = € 1.100,00;**

**Valore immobile = € 23.075,52 - € 1.100,00 = € 21.975,52**  
**(ventunomilanovecentosettantacinque/52)**

Di seguito si riporta tabella riepilogativa:

a) Valore immobile al lordo dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della procedura gli oneri relativi all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	<b>€ 44.163,68</b>
b) Valore immobile al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della procedura gli oneri relativi all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	<b>(€44.163,68) * 0,55</b> (per lo stato di manutenzione) * <b>0,95</b> (per mancanza di documentazione urbanistica) <b>= € 23.075,52</b>
c) Valore immobile al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della parte acquirente gli oneri relativi all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	<b>€ 23.075,52</b> <b>- € 600,00</b> <b><u>- € 500,00</u></b> <b>€ 21.975,52</b>

**Tab. 4**

Ritenendo di aver espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente con gli allegati e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Resta disponibile per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il G.E. e/o le parti del giudizio ritenessero opportuni.

, 16 febbraio 2026

**IL C.T.U.**