



**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2021 R.G.E.**

**CREDITORE PROCEDENTE:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**DEBITORE ESECUTATO:** XXXXXXXXXXXXXXX

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**



## INDICE

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PREMESSA .....</b>                                                                      | <b>2</b>  |
| <b>2. ATTIVITÀ ESPLETATA.....</b>                                                             | <b>2</b>  |
| <b>3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.....</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....</b> | <b>15</b> |
| 4.1 MUTAZIONI CATASTALI DELLE PARTICELLE .....                                                | 15        |
| 4.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....                                                      | 16        |
| <b>5. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI STAGGITI E VINCOLI .....</b>                          | <b>17</b> |
| <b>6. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI .....</b>                                              | <b>18</b> |
| <b>7. CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI .....</b>                                                 | <b>19</b> |
| <b>8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....</b>                                              | <b>22</b> |
| <b>9. PROVENIENZA.....</b>                                                                    | <b>22</b> |
| <b>10. GRAVAMI .....</b>                                                                      | <b>23</b> |
| <b>11. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....</b>                            | <b>24</b> |
| 11.1 SCOPO DELLA STIMA .....                                                                  | 24        |
| 11.2 FONTI DI INFORMAZIONE .....                                                              | 24        |
| 11.3 COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE .....                                                   | 26        |
| 11.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....                                               | 27        |
| 11.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI.....                                     | 29        |
| <b>12. CONCLUSIONI.....</b>                                                                   | <b>29</b> |



**TRIBUNALE DI AVELLINO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

## 1. PREMESSA

La sottoscritta, geom. Nicolina Marena, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2667, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 1358, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n. 71/2021 R.G.E., con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino, dott.ssa Patrizia Grasso, emesso in data 24.01.2022 e notificato alla scrivente in data 26.01.2022.

L'incarico conferito prevede la stima del compendio immobiliare pignorato e lo svolgimento delle ulteriori attività previste dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come dettagliatamente riportato nel verbale di giuramento, depositato telematicamente in data 5.02.2022.

La procedura è stata promossa dall'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXX, il quale, con  
atto di pignoramento immobiliare notificato al sig. XXXXXXXXXX in data 27.06.2021 e trascritto  
presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Avellino, Territorio - Servizio di Pubblicità  
Immobiliare, in data 30.11.2021 ai nn. 20175/16698, ha sottoposto ad esecuzione forzata le unità  
immobiliari di proprietà del suddetto sig. XXXXXXXXXX, facenti parte del fabbricato sito nel Comune  
di Roccabascerana (AV), alla via Provinciale n. 41, costituite da:

- Abitazione ai piani terra e primo, composta da otto vani catastali, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10, particella 279 sub. 3, categoria A/2, classe 1, R.C. Euro 454,48;
- Locale garage al piano terra, della superficie di 13 metri quadrati, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10, particella 279 sub. 2, categoria C/6, classe 1, R.C. Euro 17,46.

## 2. ATTIVITÀ ESPLETATA

In ottemperanza al mandato conferitole, la scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico ed esaminato con attenzione gli atti contenuti nel fascicolo di parte, ha effettuato gli accertamenti e gli approfondimenti pertinenti al mandato ricevuto, provvedendo altresì all'integrazione e all'aggiornamento della documentazione agli atti.

L'attività espletata viene di seguito riepilogata.

In particolare, la sottoscritta ha:

- prestato giuramento e provveduto a verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567, secondo comma, c.p.c., depositando telematicamente la scheda di verifica della relazione notarile, come indicato al punto 7 del verbale di giuramento;



- effettuato sopralluoghi presso gli immobili pignorati, al fine di verificarne lo stato di fatto, come documentato nei verbali redatti (*cfr. Allegato n. 1*);
- condotto ricerche catastali telematiche, acquisendo i seguenti documenti: mappa catastale, visure storiche degli immobili, elaborato planimetrico, elenco subalterni, elenco immobili e planimetrie catastali (*cfr. Allegato n. 2*);
- eseguito ispezioni ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuando visura sul soggetto esecutato e acquisendo la nota di trascrizione del titolo di provenienza degli immobili (*cfr. Allegato n. 3*), nonché le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (*cfr. Allegato n. 4*);
- esaminato gli atti di acquisto dei cespiti presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di verificarne il contenuto e accertare l'eventuale esistenza di vincoli o servitù pregiudizievoli;
- svolto verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccabascerana (AV), allo scopo di ottenere informazioni relative ai titoli abilitativi edilizi del fabbricato oggetto di procedura, reperendo la documentazione in atti e richiedendo il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati (*cfr. Allegato n. 5*);
- eseguito indagini di mercato nella zona, finalizzate all'acquisizione di tutti gli elementi utili per una valutazione accurata degli immobili.

In data 9.08.2022, previa regolare comunicazione alle parti, la sottoscritta si è recata presso gli immobili oggetto di pignoramento per dare inizio alle operazioni peritali. Tuttavia, constatata l'assenza del debitore e l'impossibilità di accedere all'interno degli immobili, ha proceduto a una ricognizione esterna dalla strada, rinviando le operazioni di rilievo a data da definirsi.

Il primo accesso al compendio pignorato è stato effettuato in data 14.09.2022, alla presenza del sig. XXXXXXXXXX, il quale ha fornito piena disponibilità e collaborazione per l'espletamento delle attività peritali. Un ulteriore accesso è avvenuto in data 15.03.2025, sempre alla presenza del debitore. Durante i sopralluoghi sopra indicati, la scrivente CTU ha esaminato lo stato dei luoghi, effettuato rilievi metrici e fotografici dettagliati degli immobili, accertato l'esatta consistenza dei beni, individuandone le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e verificato la corrispondenza dei dati contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

All'esito delle suddette indagini, è emersa la piena corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili e quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare.

A completamento dell'incarico, la scrivente ha provveduto a trasmettere l'elaborato peritale alle parti costituite nei termini previsti e ad effettuare il deposito telematico.



### **3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune di Roccabascerana (AV), in Via Provinciale al civico n. 41, e si compone delle seguenti unità immobiliari:

- Abitazione sviluppata su due livelli, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccabascerana al foglio 10, particella 279 sub. 3;
- Locale garage al piano terra, individuato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 10, particella 279 sub. 2.

Le suddette unità immobiliari fanno parte di un fabbricato unifamiliare, al quale è annessa una corte pertinenziale, distinta nel Catasto Terreni al foglio 10, particella 279, ente urbano, con superficie catastale, nominale, pari a 990 metri quadrati.

Dall'esame della mappa catastale risulta che l'intero compendio immobiliare (fabbricato con corte) **confina** con:

- particella 274, di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- particelle 280 e 614, di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- particella 613, di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXX;
- Strada Provinciale;
- particella 587, di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXX; salvo altri o più recenti aggiornamenti dei confini.

Gli immobili sono ubicati alla frazione Tuoro, nell'immediata periferia del centro abitato, a circa 1,6 Km dal capoluogo comunale di Roccabascerana (AV), raggiungibile da Avellino tramite la Strada Provinciale (ex SS 374). Il casello autostradale più vicino è quello di Avellino Ovest, situato lungo l'autostrada A16 Napoli-Canosa, a una distanza di circa 21 Km.

La proprietà è situata nei pressi della piazza e della chiesa, principali punti di riferimento della frazione, ma al contempo beneficia di una posizione periferica che garantisce tranquillità e privacy.

Gli immobili sono immersi in zona collinare panoramica, con vista sulla Valle Caudina e sul Monte Taburno, ad una quota media di circa 450 metri s.l.m.

Il contesto in cui si inseriscono i beni è caratterizzato da un territorio a vocazione prevalentemente rurale, con un tessuto edilizio frammentato.

La frazione di Tuoro si sviluppa intorno al nucleo centrale della piazza e della chiesa, mentre nelle aree circostanti si riscontrano sporadici fabbricati residenziali isolati.

Coerentemente con il contesto descritto, si segnala l'assenza dei principali servizi di pubblico interesse, quali negozi di prima necessità, farmacia, ufficio postale, istituti scolastici, ecc.

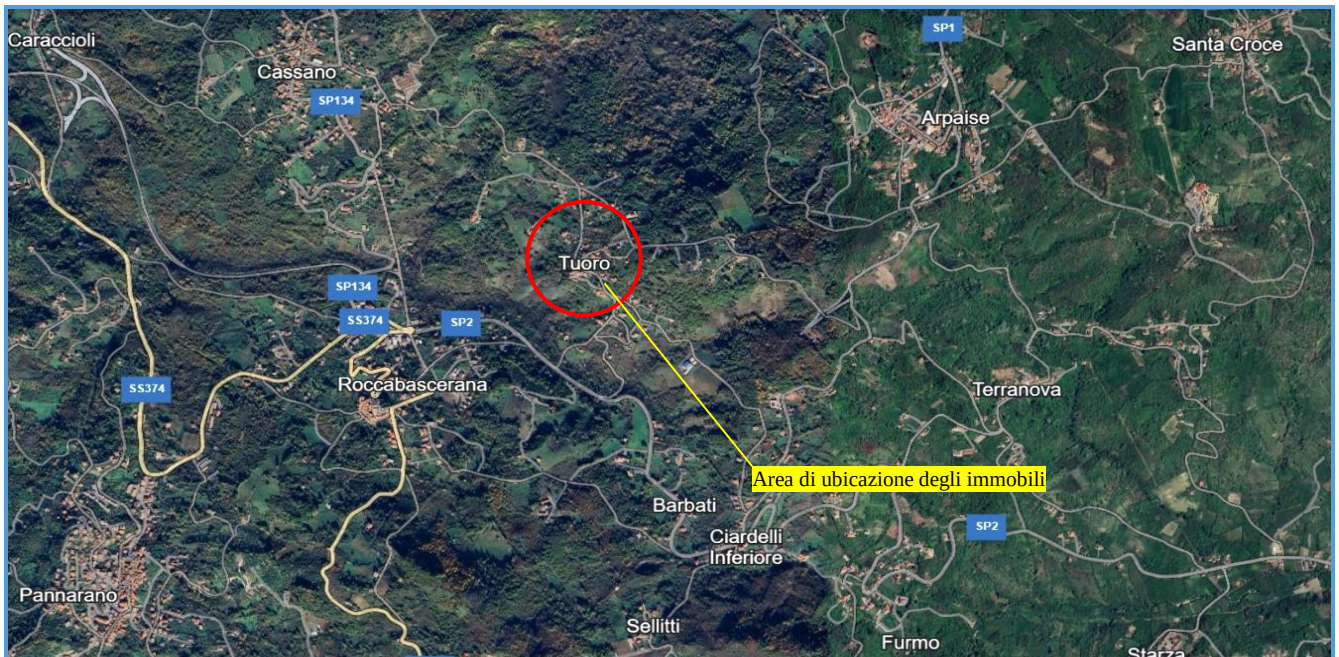




L'accesso agli immobili avviene dalla Strada Provinciale, tramite un cancello carrabile e un cancello pedonale, posti al civico n. 41.

Il lotto su cui insistono il fabbricato e la corte annessa risulta delimitato, lungo il fronte stradale e sul confine est, prevalentemente da muri in calcestruzzo, alcuni dei quali sormontati da ringhiere o rete metallica.

I restanti lati della proprietà sono sprovvisti di recinzioni evidenti o di altre strutture di delimitazione.



- Ortofoto di inquadramento territoriale dei luoghi - Google maps

**Il fabbricato** oggetto di stima ha un ingombro in pianta di circa 118 metri quadrati.

Si sviluppa su due livelli fuori terra, collegati tra loro mediante scala interna, e si compone di un'unità abitativa unifamiliare (p.lla 279 sub. 3) e di un locale garage (p.lla 279 sub. 2).

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, l'edificio risulta realizzato (per quanto visibile a vista) con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento. La copertura è del tipo *a falda*, rivestita con tegole in argilla. Le facciate sono rifinite con intonaco civile di colore giallo e parziale rivestimenti in pietrame. Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati di laterizio, rifinite con intonaco tradizionale e pittura lavabile di colore chiaro.

L'abitazione, al piano terra, comprende: un locale garage, un vano cantina privo di aerazione diretta e illuminazione naturale, una cucina-pranzo con camino rustico, un ingresso-disimpegno, un salone, un bagno e un vano scala. Al piano primo si trovano: un disimpegno, due camere, una sala da pranzo, un bagno, un'ulteriore cucina, dotata di camino con rivestimento in marmo, che si apre su una veranda da cui trae luce e aerazione, e una balconata sviluppata su tre lati dell'edificio. La superficie utile (Su) complessiva dell'abitazione è pari a circa 136,18 mq, mentre la superficie non residenziale complessiva (Snr) ammonta a circa 66,02 mq. L'altezza interna utile degli ambienti è mediamente pari a 2,90 ml, ad eccezione della veranda, che presenta un'altezza variabile tra 2,40 ml e 2,70 ml.

Nella tabella sottostante sono riepilogate le superfici utili (Su) e le superfici non residenziali (Snr) relative al fabbricato pignorato, distinte per piano e destinazione d'uso:

| Piano         | Destinazione d'uso  | Superficie utile (Su)<br>mq | Superficie non residenziale (Snr)<br>mq |
|---------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Terra         | Locale garage       | ----                        | 12,96                                   |
|               | Locale cantina      | ----                        | 9,76                                    |
|               | Cucina-pranzo       | 26,72                       | ----                                    |
|               | Ingresso-disimpegno | 9,07                        | ----                                    |
|               | Salone              | 18,64                       | ----                                    |
|               | Bagno               | 2,81                        | ----                                    |
|               | Vano scala          | 6,08                        | ----                                    |
| Primo         | Cucina              | 10,52                       | ----                                    |
|               | Camera 1            | 19,38                       | ----                                    |
|               | Camera 2            | 14,86                       | ----                                    |
|               | Sala da pranzo      | 15,97                       | ----                                    |
|               | Bagno               | 5,22                        | ----                                    |
|               | Disimpegno          | 6,91                        | ----                                    |
|               | Veranda             | ----                        | 17,64                                   |
|               | Balconata           | ----                        | 25,66                                   |
| <b>Totale</b> |                     | <b>136,18</b>               | <b>66,02</b>                            |

Tabella 1 - Superfici utili e superfici non residenziali del fabbricato -





Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni tecnologiche di tipo ordinario, analoghe a quelle comunemente riscontrabili nelle civili abitazioni.

I materiali impiegati sono di qualità media e risultano in buona parte risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

Gli infissi interni sono in legno, dotati di avvolgibili in PVC, con doppi infissi esterni anch'essi in PVC e inferriate metalliche di protezione. La finestra del vano scala è invece in alluminio anodizzato. Il portone di ingresso è in legno, protetto esternamente da un doppio infisso in alluminio anodizzato. Le porte interne, prevalentemente del tipo a battente, sono in legno tamburato oppure in legno e vetro, con impiallacciatura in essenza, mentre la porta dell'autorimessa e quella interna sono in metallo.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, ad eccezione del locale cantina, dove sono presenti marmette in scaglie di marmo. Le pareti delle cucine e dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro, applicate quasi fino al soffitto. La scala interna è in cemento armato, con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro. I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetteria: il bagno al piano terra è dotato di box doccia, mentre quello al primo piano dispone di vasca da bagno.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione del locale garage e della cantina, che risultano privi di tinteggiatura. La balconata è pavimentata in gres ceramico ed è delimitata da ringhiere in ferro. Il locale garage dispone di accesso carrabile indipendente e di un collegamento interno con l'abitazione, tramite il vano cantina. La veranda presenta una struttura in ferro e muratura, con rivestimenti in mattoncini a faccia vista, tetto in pannelli coibentati, pavimentazione in marmette rosse, porte e vetrate in PVC. Il fabbricato è dotato dei principali impianti tecnologici: l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gasolio, con corpi radianti in ghisa; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico installato nel bagno del piano terra e da un ulteriore scaldino elettrico collocato nel locale caldaia, situato nella corte. E' presente, inoltre, un impianto citofono.

Gli spazi interni risultano funzionali e confortevoli, con ambienti luminosi e ben aerati.

All'atto dei sopralluoghi, il fabbricato si presentava in condizioni d'uso e in uno stato di manutenzione non ottimale, riconducibile sia alla naturale vetustà del bene sia al suo limitato utilizzo nel tempo. Tali fattori hanno determinato un progressivo degrado di alcune componenti edilizie, rendendo necessari interventi di manutenzione ordinaria, in particolare sulle superfici esterne. Sono stati riscontrati: ammaloramenti delle murature esterne, distacchi di intonaco, infiltrazioni di acqua e macchie di umidità, in particolare localizzate nel vano scala e nella camera da letto prospiciente la strada. Criticità evidenti sono state rilevate in corrispondenza dei cornicioni e dei sottobalconi, dove si osservano distacchi di muratura e segni di erosione riconducibili all'azione prolungata degli agenti atmosferici. Per l'abitazione staggita (p.lla 279 sub. 3) non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.





L'area su cui insiste il fabbricato, comprensiva della corte pertinenziale, è distinta nel Catasto Terreni al foglio 10, particella 279, come ente urbano, con una superficie catastale complessiva di 990 mq, di cui circa 118 mq occupati dall'ingombro in pianta del fabbricato e circa 872 mq riferibili alla corte.

Dalla disamina dell'elaborato planimetrico, l'area esterna risulta rappresentata graficamente e indicata con il subalterno 1 - BCNC (bene comune non censibile), quale corte comune ai subalterni 2 e 3. Tuttavia, tale subalterno non risulta presente nella banca dati catastale.

Le corte pertinenziale è suddivisa in due porzioni ben distinte, ciascuna con specifiche caratteristiche e destinazioni d'uso.

La prima porzione, delimitata da muretti in calcestruzzo e/o muri in blocchi di varia altezza e dimensione, in parte sormontati da recinzione in maglia metallica, presenta una superficie in declivio verso la strada.

Tale area è occupata da:

- giardino perimetrato da muretti rivestiti in pietra;
- area pavimentata con betonelle in cemento e/o calcestruzzo, che definisce il perimetro immediato dell'edificio e ne favorisce la fruibilità esterna. Questa zona è adibita ad accesso carrabile e pedonale, oltre che a zona di servizio con forno e barbecue in muratura, e gazebo amovibile in elementi metallici. In tale zona è inoltre presente un piccolo manufatto posticcio non accatastato, della superficie netta di circa 3,50 mq, ricavato nell'intercapedine tra l'angolo nord-est del fabbricato e il muro di cinta. In esso sono installati una caldaia a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento e uno scaldino elettrico. L'unico infisso presente è in ferro, mentre le finiture interne solo limitate all'intonaco grezzo. Lo stato di conservazione è scadente.

La seconda porzione di corte è costituita da un terreno accessibile esclusivamente a piedi, tramite un cancelletto e un vialetto che costeggia il fabbricato e conduce a una piccola scala in calcestruzzo, realizzata per superare il naturale dislivello del fondo.

Il terreno presenta una giacitura in declivio, con sistemazione a gradoni, ed è coltivato con piante di olivo e nocciolo selvatico. Sono inoltre presenti arbusti e vegetazione spontanea, indice di una manutenzione saltuaria e di un uso non continuativo dell'area.

In definitiva, si tratta di un fabbricato residenziale di discreta superficie, il cui stato di conservazione può essere complessivamente definito normale, sebbene siano presenti manifestazioni di degrado che richiedono necessari interventi di manutenzione ordinaria specifici, in particolare per le parti esterne, quali: il ripristino delle facciate, il rifacimento parziale degli intonaci e della tinteggiatura, la riparazione dei cornicioni e dei sottobalconi, e l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua.

Tanto si evince dai fotogrammi di seguito riportati e dalla documentazione fotografica allegata (*cfr. Allegato n. 6*).





- Vista fabbricato pignorato -



- Vista fabbricato con annessa corte -



- Prospetto principale del fabbricato -



- Corte annessa: Area di accesso e giardino -



- Accesso all'unità' abitativa -



- Accesso al garage -



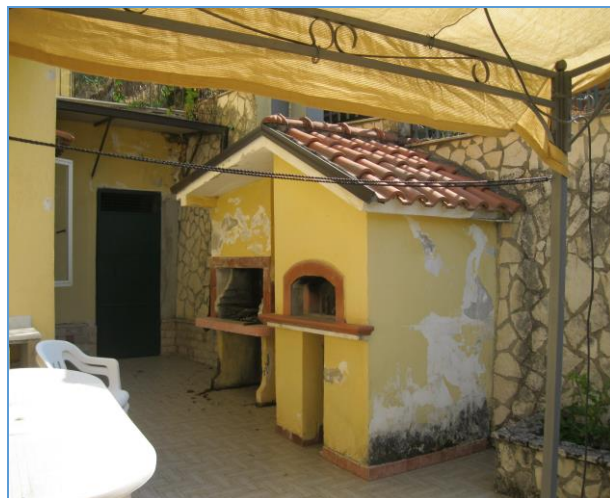
- Viale di accesso al terreno -







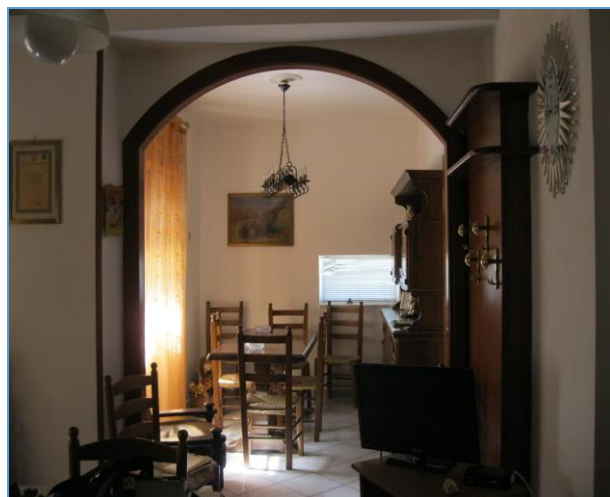
- Corte annessa: Giardino -



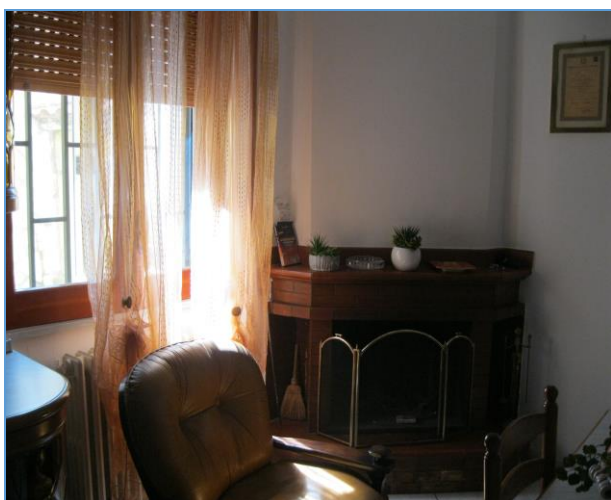
- Area esterna: Locale caldaia, forno con barbecue -



- Piano Terra: Cucina-pranzo -



- Piano Terra: Cucina-pranzo -



- Piano Terra: Camino presente nella cucina-pranzo -



- Piano Terra: Salone -

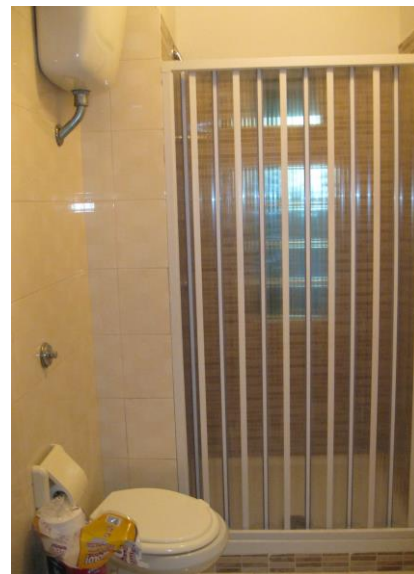




- Piano Terra: Ingresso -



- Piano Terra: disimpegno e scala -



- Piano Terra: Bagno -



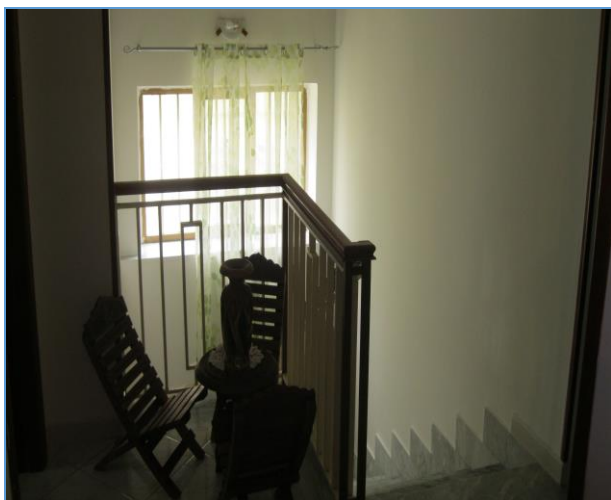
- Piano Terra: Locale cantina -



- Vano scala -



- Piano Primo: Disimpegno e scala -



- Piano Primo: Scala -



- Piano Primo: Particolare soffitto vano scala -







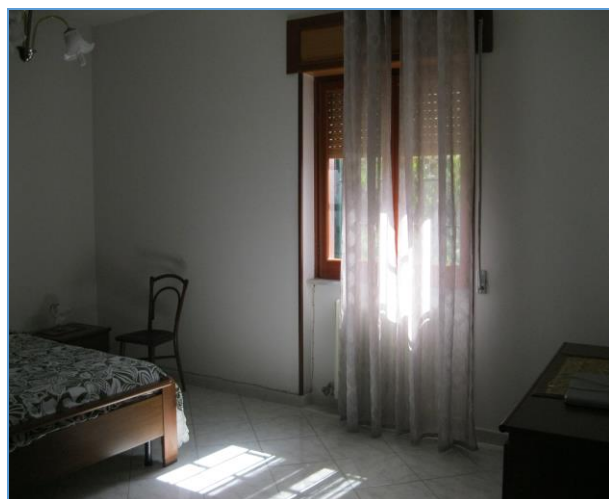
- Piano Primo: Sala da pranzo -



- Piano Primo: Cucina -



- Piano Primo: Camino presente in cucina -



- Piano Primo: Camera 1 -



- Piano Primo: Camera 1 -



- Piano Primo: Camera 2 -





- Piano Primo: Bagno -



- Piano Primo: Balconata -



- Piano Primo: Balconata -



- Piano Primo: Veranda -



- Piano Primo: Veranda e balconata -



- Particolare cornicioni -



- Particolare cornicioni e sottobalconi -







- Locale garage -



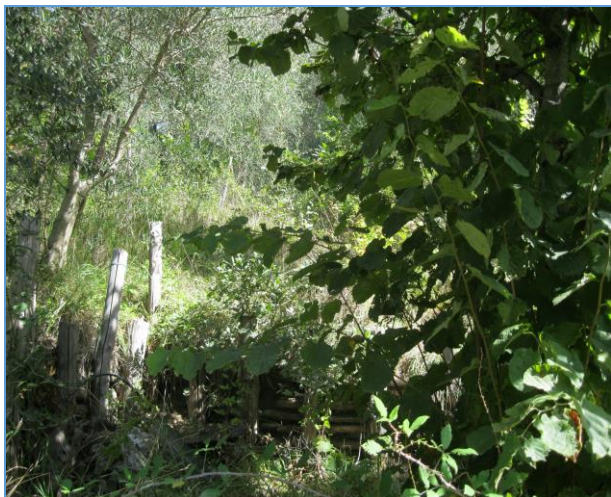
- Locale garage -



- Porzione di corte destinata a terreno -



- Porzione di corte destinata a terreno -



- Porzione di corte destinata a terreno -



- Viale di accesso al terreno -





#### **4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da un'abitazione sviluppata su due livelli e da un locale garage, facenti parte di un fabbricato unifamiliare con annessa una corte, sito nel Comune di Roccabascerana (AV).

Nel Catasto Fabbricati, le unità immobiliari risultano censite come segue:

| COMUNE DI ROCCABASCIERANA (AV) |                                                              |                           |        |            |     |                     |        |             |                                                          |             |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|--------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| Catasto                        | Titolarità                                                   | Indirizzo                 | Foglio | Particella | Sub | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |                                                          |             |
|                                |                                                              |                           |        |            |     | Categoria           | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                     | Rendita     |
| Fabbricati                     | XXXXXXXXX nato in XXXX il XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà | Via Provinciale Piano T-1 | 10     | 279        | 3   | A/2                 | 1      | 8 vani      | Totale: 178 mq.<br>Totale escluse aree scoperte: 169 mq. | Euro 454,48 |
| Fabbricati                     | XXXXXXXXX nato in XXXX il XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà | Via Provinciale Piano T   | 10     | 279        | 2   | C/6                 | 1      | 13 mq       | Totale: 13 mq                                            | Euro 17,46  |

- Dati catastali degli immobili pignorati -

Al Catasto Terreni, la particella su cui insiste il fabbricato con la corte di pertinenza è individuata al foglio 10, mappale 279, allibrata alla partita speciale 1 (area di enti urbani e promiscui), senza intestati né redditi, e con superficie nominale pari ad are 9 e centiare 90.

##### **4.1 MUTAZIONI CATASTALI DELLE PARTICELLE**

Il fabbricato con la corte risulta edificato sull'attuale particella distinta in Catasto Terreni al foglio 10, mappale 279, ente urbano di 990 mq, in virtù di tipo mappale presentato in data 2.09.1993 - pratica n. AV0163727, in atti dal 12.11.2013 (n. 46427.1/1993).

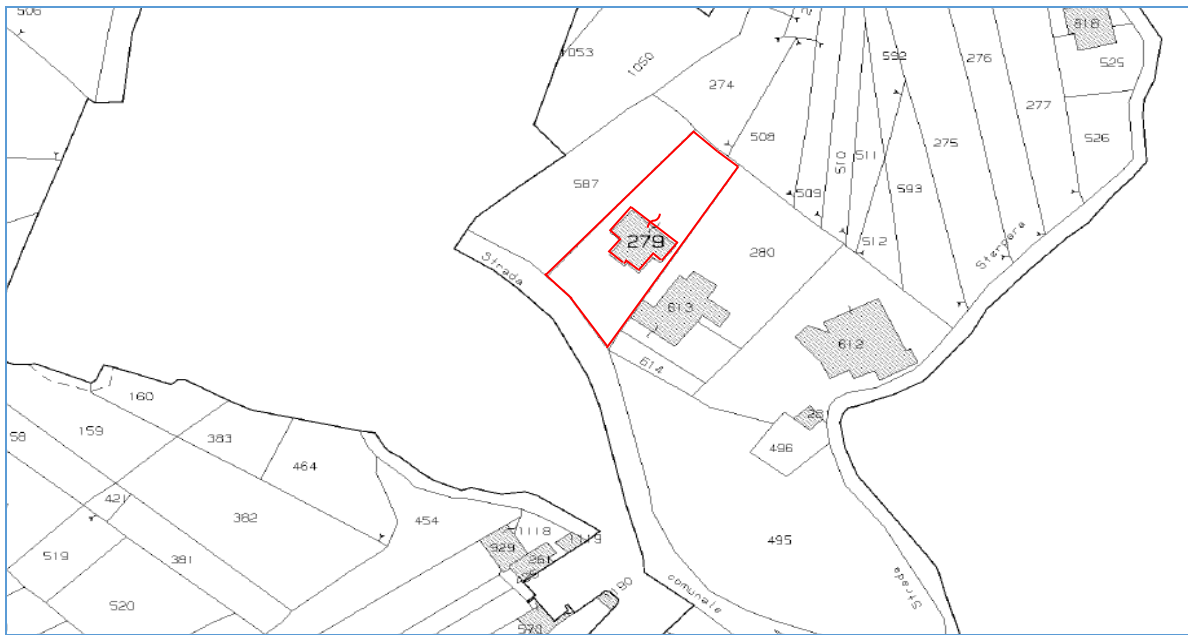
La particella 279 deriva, a sua volta, dalla precedente particella 279, a seguito di frazionamento in atti dal 12.04.1988 (n. 2172).

L'originaria particella 279 di are 19 e centiare 19, risale all'impianto meccanografico del 29.07.1977.

Le unità immobiliari identificate con i subalterni 2 e 3 risultano costituite in data 7.12.1993, in atti dal 15.01.1999, con classamento a tavolino del 2.12.98 (n. 108.1/1993).

Si evidenzia quanto segue:

- la visura catastale della particella 279 (Catasto Terreni), riporta la riserva 1: *"Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi"*;
- dall'esame dell'elenco subalterni relativo alla particella 279 (Catasto Fabbricati), risultano censiti esclusivamente i subalterni 2 e 3. Tuttavia, nell'elaborato planimetrico è presente anche il subalterno 1 BCNC (Bene comune non censibile) - corte comune ai subalterni 2 e 3.



- Estratto della mappa catastale -

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal creditore procedente e le risultanze catastali sopra descritte, emerge che:

- i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corrispondenti a quelli attualmente presenti nella banca dati catastale;
- le schede catastali risultano correttamente intestate al debitore esecutato.

#### 4.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da un'abitazione sviluppata su due livelli e da un locale garage, facenti parte di un fabbricato con annessa corte pertinenziale.

Considerata la tipologia, la destinazione d'uso e la consistenza dei cespiti, non si ritiene possibile procedere alla suddivisione in più lotti.

Pertanto, ai fini della vendita, viene costituito un lotto unico, così composto:

#### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà del fabbricato unifamiliare con annessa corte pertinenziale, sito nel **Comune di Roccabascerana (AV)**, alla Via Provinciale n. 41, costituito da:

- ❖ **Abitazione** disposta ai piani terra e primo, rilevata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Roccabascerana al **foglio 10, particella 279 sub. 3**, categoria **A/2**, classe 1, consistenza **8 vani**, rendita catastale € 454,48;
- ❖ **Locale garage** al piano terra, rilevato nel **Catasto fabbricati** di detto Comune al **foglio 10, particella 279 sub. 2**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza **13 mq**, rendita catastale € 17,46.

La corte pertinenziale è distinta nel Catasto Terreni al foglio 10, particella 279, ente urbano, con superficie catastale di 990 mq, senza redditi né intestati.



## **5. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI STAGGITI E VINCOLI**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roccabascerana in data 7.03.2025, prot. n. 1446, emerge che l'area su cui insiste il fabbricato con l'annessa corte, individuata nel Catasto Terreni al foglio 10, particella 279, ricade, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, nelle seguenti zone:

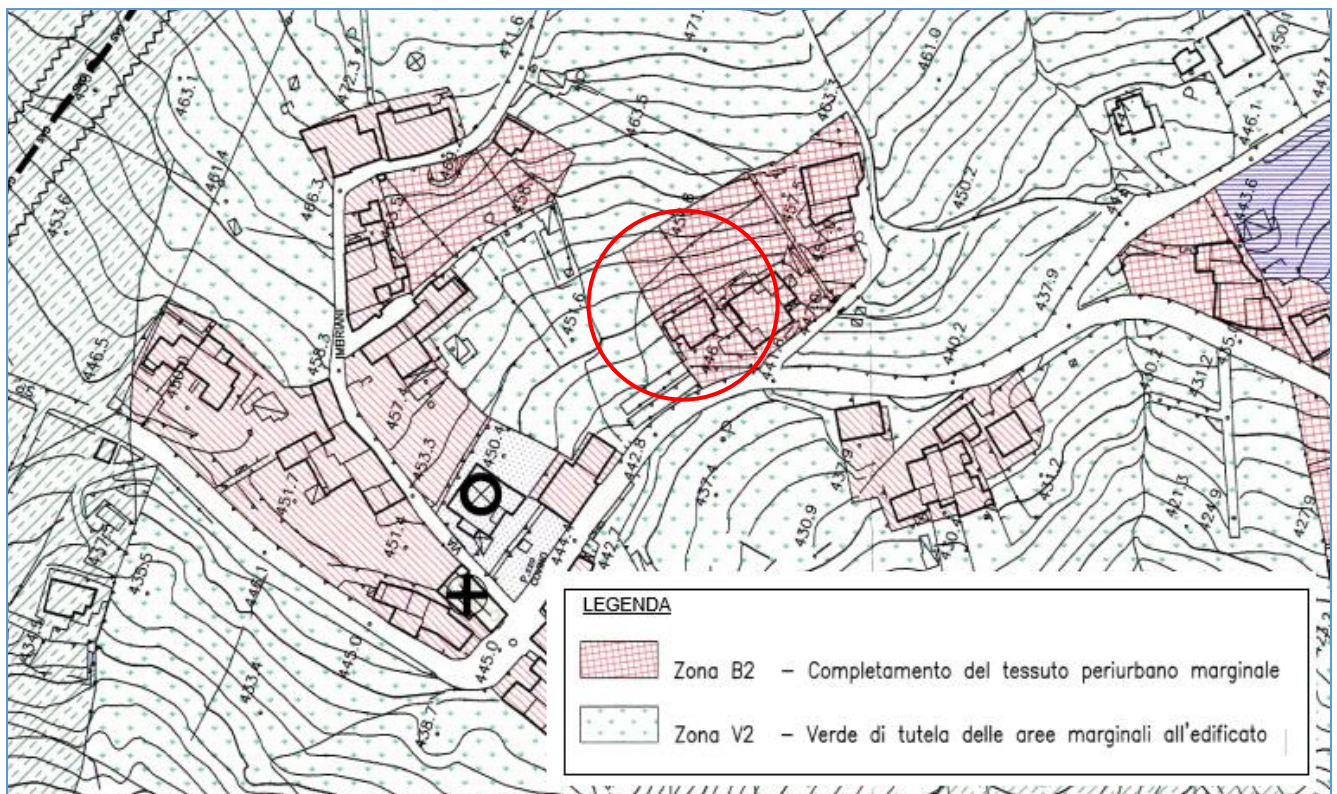
### **PIANO REGOLATORE GENERALE**

(approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino prot. n. 06/04 del 19.03.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 18 del 18.08.2006):

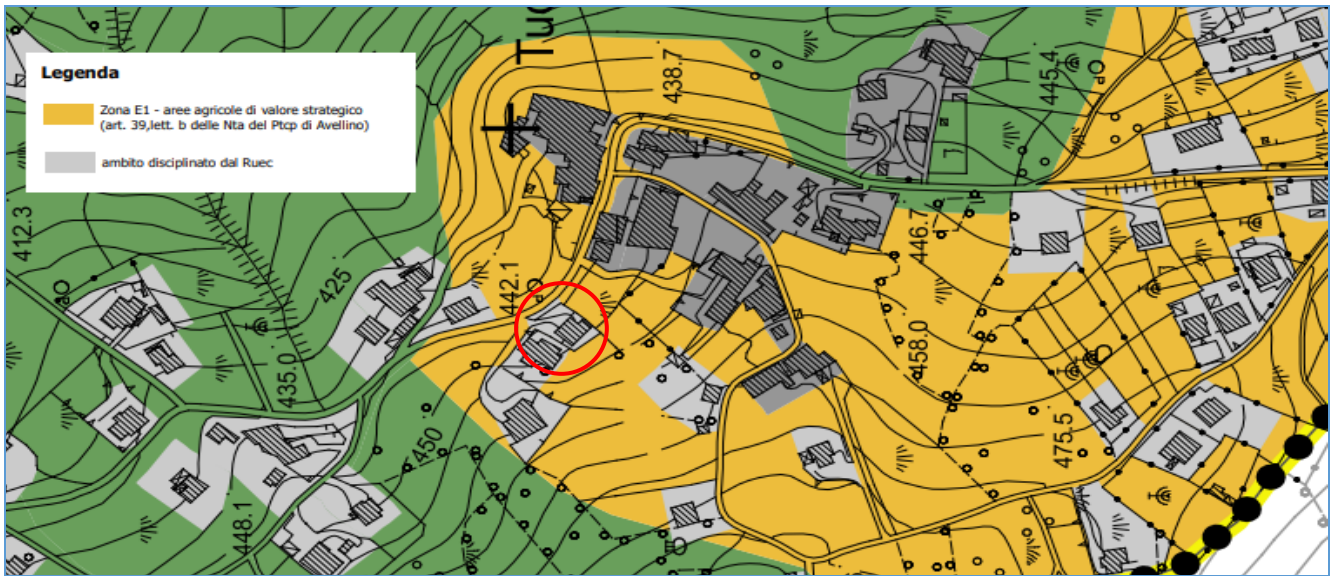
- Zona **"B2"** - **Completamento del tessuto periurbano marginale**, per mq 935 (94,46% Sup. Cens.), normata dall'art. 17 delle N.T.A.;
- Zona **"V2"** - **Verde di tutela delle aree marginali all'edificato**, per mq 65 (5,54 % Sup. Cens.), normata dall'art. 39 delle N.T.A.;
- Zona **"IDROG"** - **Vincolo idrogeologico**, per mq 990 (100% Sup. Cens.).

### **REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

- Zona **"RUEC\_RESID"** - **Residenziale**, per mq 552 (55,79% Sup. Cens.).



- Stralcio del PRG di Roccabascerana con individuazione dell'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento -



- Stralcio del Regolamento Urbanistico Comunale con individuazione dell'area in cui ricadono i beni pignorati -

Per i relativi parametri e gli ulteriori dati di interesse urbanistico, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (cfr. Allegato n. 5a).

## **6. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti trasmessa a mezzo P.E.C. in data 25.07.2022, prot. n. 4815, e di successiva istanza del 7.11.2024, acquisita al protocollo comunale n. 7176 in data 8.11.2024 (cfr. Allegato n. 5b), è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù della **Licenza Edilizia n. 72 del 9.12.1977**, prot. n. 661/UT.

Tuttavia, agli atti del Comune non è stato possibile reperire né il suddetto titolo abilitativo, né gli elaborati progettuali ad esso allegati, come certificato dal Responsabile dell'U.T.C. con attestato rilasciato in data 9.08.2022, prot. n. 5069, e confermato con successivo attestato del 14.03.2025, prot. n. 1594 (cfr. Allegato n. 5c).

In data **9.09.1986**, il sig. XXXXXXXXXXXX presentava presso il Comune di Roccabascerana un'**istanza di condono edilizio** ai sensi della ex lege n. 47/85, **protocollata al n. 4250/s** (Pratica n. 112), relativa alla realizzazione abusiva di ampliamenti dei vani e della superficie del fabbricato (cfr. Allegato n. 5d).

Ad oggi, tale istanza risulta inevasa, in quanto priva della documentazione necessaria alla definizione del relativo procedimento, come attestato dai certificati sopra richiamati.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha provveduto a richiedere l'integrazione della documentazione con comunicazione prot. n. 3190/s del 20.06.1995 e con successiva nota del 24.11.2006.

A seguito di quest'ultima richiesta, in data 8 gennaio 2007, il sig. XXXXXXXXXXXX ha provveduto a trasmettere un'istanza di proroga, acquisita al protocollo comunale con il n. 151.

Alla luce di quanto sopra esposto, si rileva che l'immobile presenta difformità urbanistico-edilizie. Tuttavia, l'assenza del titolo abilitativo e dei relativi elaborati grafici, unitamente alla mancata definizione della pratica di condono edilizio, non consente di effettuare un confronto puntuale tra lo stato di fatto attuale e quanto eventualmente assentito.

Non risulta, altresì, possibile accertare la congruità delle somme già corrisposte a titolo di oblazione, ammontanti complessivamente a Lire 1.094.000, né è possibile stimare, seppur in via approssimativa, eventuali ulteriori oneri economici connessi a una potenziale regolarizzazione dell'immobile.

Si ribadisce, infine, che per l'unità abitativa oggetto di esecuzione (particella 279 sub. 3) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** e che il fabbricato è sprovvisto del certificato di agibilità.

Stante quanto sopra rilevato, non è possibile verificare la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili; pertanto, ai soli fini estimativi, si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore di mercato determinato, per tener conto dei costi presumibili che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione degli immobili e per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001.

## **7. CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI**

Dal riscontro tra i dati catastali, le planimetrie in atti e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse alcune difformità catastali.

In particolare ed in via generale, per quanto concerne l'unità abitativa (p.lla 279 sub. 3), si evidenziano le seguenti differenze:

- cambio di destinazione d'uso, con conseguente aumento della consistenza e della superficie catastale;
- diversa distribuzione interna degli ambienti, con modifica di tramezzi e variazione di alcune aperture.

Nel dettaglio:

- al piano terra è stato demolito il tramezzo che separava la cucina dal locale cantina, creando un unico ambiente destinato a cucina-pranzo. Tale intervento ha comportato l'ampliamento della cucina, la conseguente ricollocazione degli impianti, l'eliminazione della porta interna che dava accesso alla cantina e la trasformazione di una porta-finestra in finestra;
- al primo piano, il terrazzo è stato trasformato in veranda chiusa, determinando un cambio di destinazione d'uso e un incremento della consistenza catastale. Inoltre, nella sala da pranzo è stato lievemente ampliato un tramezzo.

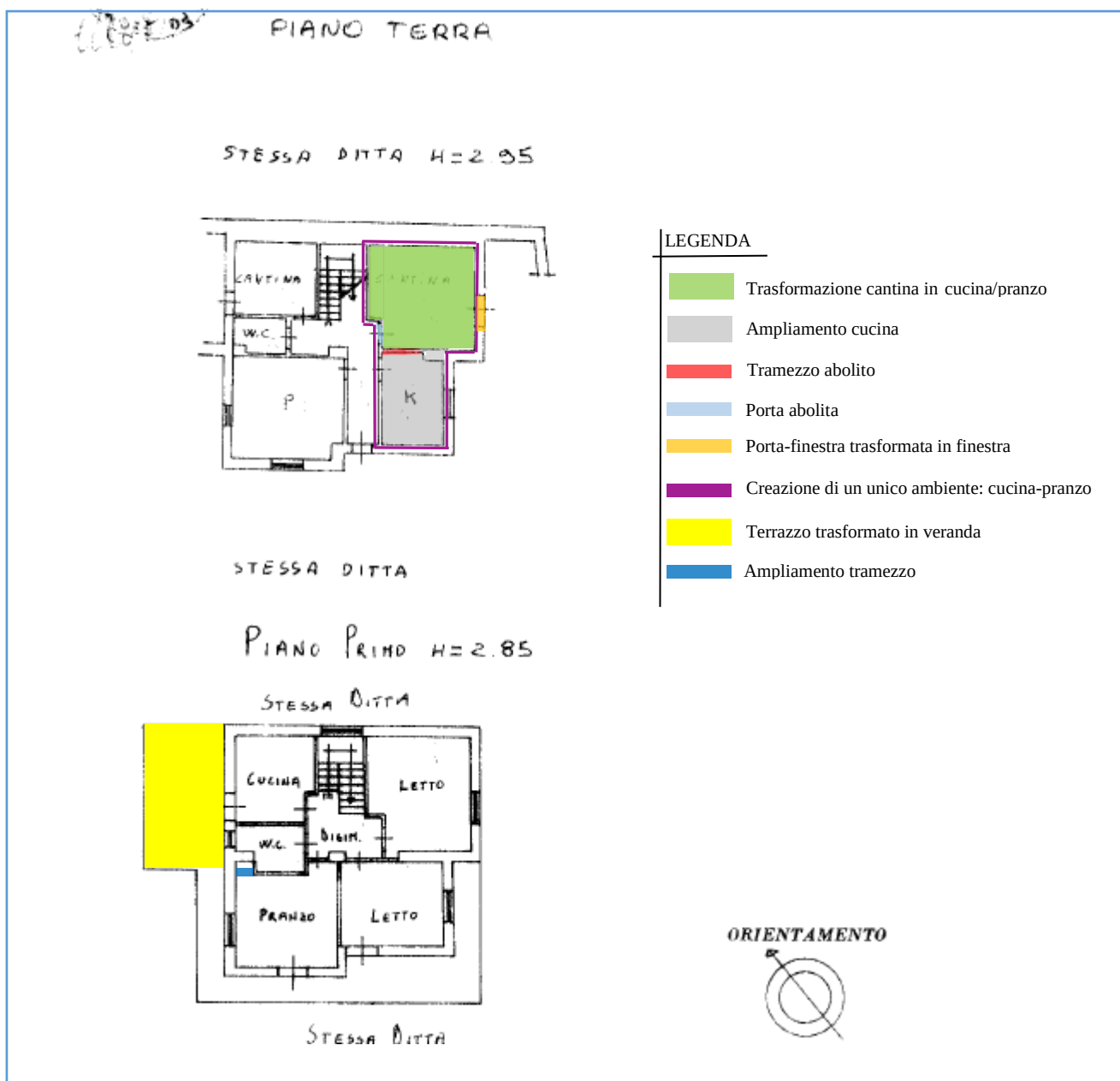




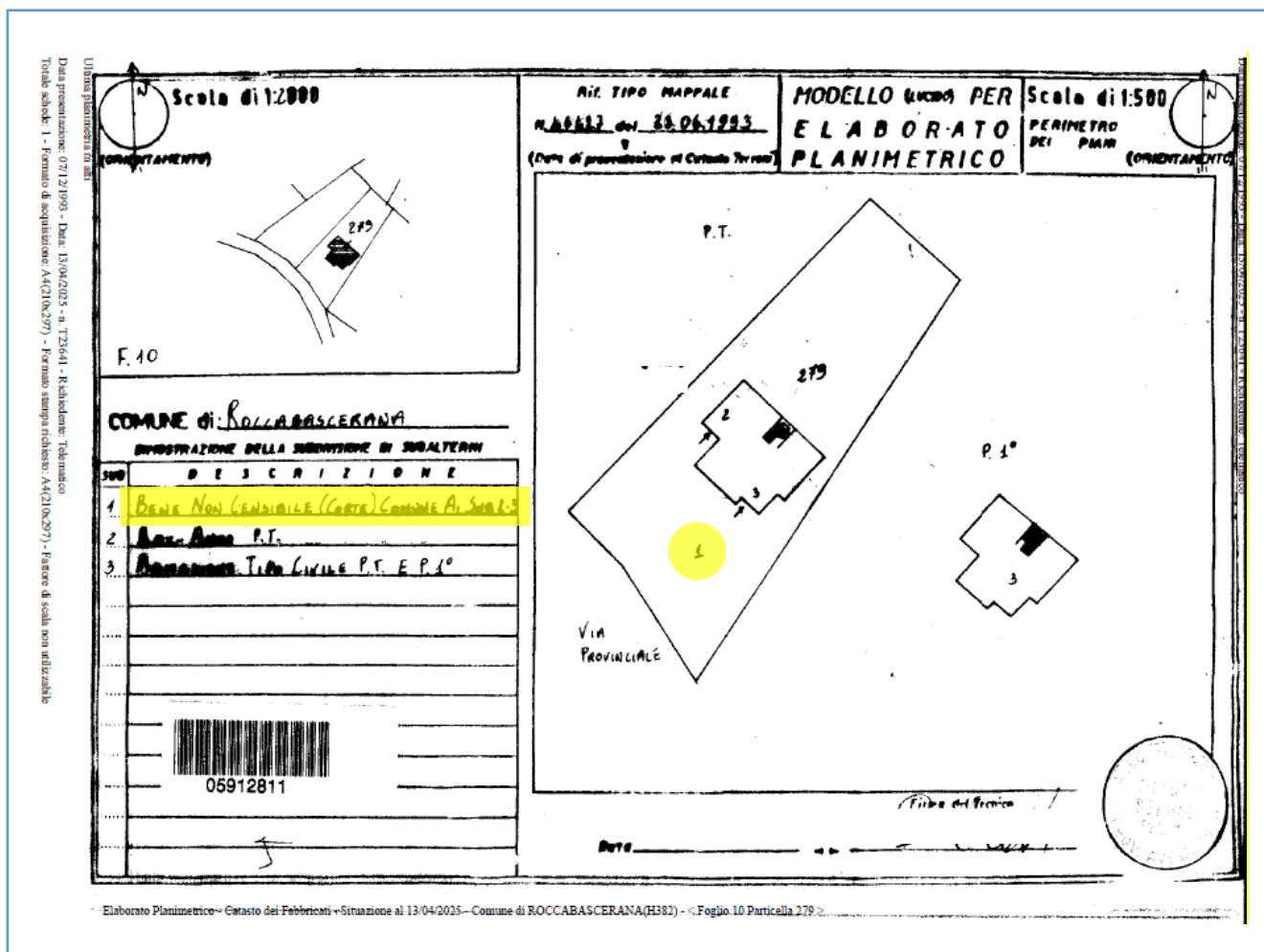
Per completezza, si segnala che:

- l'altezza interna rilevata di entrambi i piani è pari a circa 2,90 metri, in difformità rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali, che riportano 2,95 metri per il piano terra e 2,85 metri per il primo piano;
- la corte pertinenziale è presente sia nell'elenco subalterni che nella grafica dell'elaborato planimetrico con il subalterno 1 - BCNC (bene comune non censibile), corte comune ai subalterni 2 e 3, ma non risulta censita nella banca dati catastale.

Per maggiore chiarezza e comprensione, si riportano di seguito la planimetria catastale dell'abitazione (non in scala), sulla quale sono state evidenziate le difformità riscontrate, e l'elaborato planimetrico.



- Planimetria catastale con indicazione delle difformità riscontrate rispetto allo stato di fatto -



- Elaborato planimetrico con indicazione della corte comune, p.lla 279 sub. 1 (non in scala) -

Per quanto sopra esposto e rilevato, si rende necessario procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile mediante presentazione di pratica DOCFA, da effettuarsi previa verifica della conformità urbanistica del bene.

In merito all'anomalia relativa alla corte, si precisa che la stessa può essere sanata mediante presentazione al Catasto di apposita istanza, oppure tramite pratica DOCFA, attraverso la formale costituzione del bene comune non censibile (BCNC) nella banca dati catastale.

Il costo complessivo per l'esecuzione di tali adempimenti, comprensivo di imposte, tributi catastali, onorario e spese tecniche, è stato stimato in € 1.000,00 (euro mille/00). Tale importo ha carattere meramente indicativo e potrà variare, in eccesso o in difetto, in funzione dell'effettiva richiesta di onorario da parte del tecnico incaricato.

Si evidenzia, inoltre, che il locale adibito a caldaia non risulta accatastato e, con ogni probabilità, non è stato autorizzato. Considerata la modesta entità e la natura precaria del manufatto, nonché l'incertezza circa la possibilità di una sua regolarizzazione urbanistica, si consiglia la demolizione dello stesso, salvo diversa valutazione da parte dell'aggiudicatario.

## **8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Nel verbale di accesso redatto in occasione del sopralluogo effettuato in data 14.09.2022, il sig. XXXXXXXXXX ha dichiarato che il fabbricato è di fatto non abitato, se non saltuariamente, e risulta essere nella sua esclusiva disponibilità. Tale circostanza è stata confermata anche dallo stato dei luoghi al momento dell'ispezione, che ha evidenziato la presenza di materiale ammassato in diversi ambienti, coerente con un uso non continuativo dell'abitazione.

## **9. PROVENIENZA**

Sulla base della relazione notarile depositata agli atti e delle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono stati ricostruiti i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento.

Procedendo a ritroso rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (avvenuta il 30.11.2021), sono stati reperiti i seguenti titoli di provenienza:

- Successione testamentaria di XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXX ed ivi deceduta il 17.04.1998, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Angelo Golia in data 16.09.1998, rep. n. 22481, registrato a Sessa Aurunca il 28.09.1998 al n. 670 (dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino il 16.10.1998, classificata al n. 23 del vol. 696 ed ivi trascritta il 28.08.2001 ai nn. 14814/12819. Con tale successione - di cui si allega copia della relativa nota di trascrizione (*Allegato n. 3*) - le unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccabascerana al foglio 10, particella 279 subalterni 2 e 3 sono state devolute in piena proprietà (1000/1000) al sig. XXXX XXXXX.
- Successione legittima di XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXX e deceduto a Napoli il 16.08.1992 (dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 27.01.1993, classificata al n. 581 del vol. 3504 e trascritta ad Avellino il 20.04.1993 ai n.ri 5198/4538), con la quale alla sig.ra XXXXXXXXXXXX (coniuge superstite) fu devoluta la piena proprietà del terreno sito in Roccabascerana, distinto in catasto al foglio 10, particella 279, seminativo arborato di 990 mq. In detta successione fu dichiarato solo il terreno sul quale insiste attualmente il fabbricato pignorato, in quanto, all'epoca, lo stesso non era ancora accatastato.
- Atto di divisione a rogito del Notaio Nicola di Giovine di Cervinara del 10.12.1972, rep. n. 3453, trascritto ad Avellino il 9.01.1973 ai n.ri 557/540, con il quale al sig. XXXXXXXXXX fu assegnato il terreno sopra descritto, gravato dall'usufrutto uxorio in favore della madre XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, a seguito di divisione con il fratello XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX.





Dalla lettura dell'atto di divisione emerge che il terreno in questione pervenne ai germani XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXXXX, in comunione indivisa, per successione legittima al padre, XXXXXXXX XXXX, deceduto in data 18.04.1948 (denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cervinara, classificata al n. 47 del vol. 135), il quale lasciò come eredi i figli XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, con costituzione di usufrutto ex lege in favore della moglie, XXXXXXXX.

Successivamente, con atto ricevuto dal Notaio Francesco de Vivo in data 10.09.1959, registrato a Napoli il 16.09.1959 al n. 5365, XXXXXXXXXXX cedette ai fratelli XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX tutti i diritti a lei spettanti in forza della predetta successione.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Archivio di Stato di Avellino e il Catasto, nonché dalla certificazione notarile agli atti, si rileva quanto segue:

- il terreno distinto con l'originaria particella 279 non risulta dichiarato nella denuncia di successione di XXXXXXXXXXX (presentata il 17.07.1948 e trascritta ad Avellino il 13.11.1948 all'art. 15411), né nel successivo atto di cessione di diritti del 1959, trascritto ad Avellino il 18.09.1959 all'art. 12056;
- al catasto non risulta effettuata la riunione di usufrutto a seguito del decesso di XXXXXXXX.

#### **10. GRAVAMI**

Dall'esame della certificazione notarile depositata agli atti della procedura e dall'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria a carico del sig. XXXXXXXX, eseguita telematicamente in data 23.03.2025 dalla scrivente, risultano trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. *Allegato n. 4*):

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | ISCRIZIONE del 15.04.2014 - Registro Particolare n. 324, Registro Generale n. 6472<br>Pubblico Ufficiale: Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE), rep. n. 56/2013 del 15.01.2013<br>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a favore di XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX, gravante per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, tra gli altri, sugli immobili individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Roccabascerana al foglio 10, p.lla 279 sub. 3 e p.lla 279 sub. 2.                                                                      |
| 2  | ISCRIZIONE dell'11.01.2019 - Registro Particolare n. 42, Registro Generale n. 540<br>Pubblico Ufficiale: Notaio Rossi Luisa, rep. n. 29271/12647 dell'8.01.2019<br>IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX, gravante per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sugli immobili siti in Comune di Roccabascerana, distinti in Catasto Terreni al foglio 10, p.lla 279 (ente urbano) e in Catasto Fabbricati al foglio 10, p.lla 279 sub. 3 e p.lla 279 sub. 2. |
| 73 | TRASCRIZIONE del 30.11.2021 - Registro Particolare n. 16698, Registro Generale n. 20175<br>Pubblico Ufficiale: Tribunale di Avellino, rep. n. 1317/2021 del 27.06.2021<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX, gravante per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sugli immobili individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Roccabascerana al foglio 10, p.lla 279 sub. 3 e p.lla 279 sub. 2.                                                                       |

**La suddetta formalità si riferisce alla procedura esecutiva in corso n. 71/2021 R.G.E.**



## **11. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

### **11.1 SCOPO DELLA STIMA**

La presente valutazione ha come finalità la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in vista della loro alienazione mediante asta pubblica.

Il criterio di valutazione prescelto per la determinazione del valore venale è il metodo “*sintetico-comparativo*”, ritenuto dalla scrivente il più idoneo al caso concreto, in quanto: consente di ottenere risultati oggettivi, replicabili e verificabili anche da valutatori terzi; si fonda sul raffronto con immobili simili per caratteristiche, ubicazione e destinazione d’uso, di cui sia noto il prezzo medio unitario; si basa su parametri tecnici o economici di confronto (quali superficie lorda, superficie netta, numero dei vani, vuoto per pieno, canoni, reddito imponibile, ecc.).

Nel presente caso, il valore degli immobili è stato stimato con riferimento alla “superficie commerciale” o “superficie lorda vendibile”, espressa in metri quadrati.

Ai fini della determinazione del valore venale, sono stati presi in esame: *i*<sub>1</sub>) le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni de quo (stato manutentivo, vetustà, ubicazione, esposizione, luminosità, distribuzione interna, ecc.); *i*<sub>2</sub>) la presenza di vincoli e formalità pregiudizievoli; *i*<sub>3</sub>) l’andamento del mercato immobiliare locale, che presenta una dinamicità medio-bassa, con un calo delle compravendite di immobili residenziali pari a circa il 20% rispetto all’anno precedente; *i*<sub>4</sub>) le peculiarità dell’acquisto forzoso, inclusi i costi connessi a regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Preliminarmente, si precisa che, ai fini della stima, gli immobili oggetto di esecuzione sono stati assimilati alla categoria “ville e villini”, in considerazione della loro tipologia costruttiva, delle dimensioni e della presenza della corte di pertinenza. Inoltre, per quanto riguarda il locale caldaia, è stata considerata solo l’area da esso occupata, già inclusa nella superficie della corte.

### **11.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

Per la determinazione dei valori unitari di mercato, non essendo stato possibile reperire atti di compravendita, più o meno recenti, riferiti a immobili simili ubicati nella medesima zona (circostanza riconducibile alla scarsa vivacità del mercato immobiliare locale), si è fatto riferimento:

a) alla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate, relativa al secondo semestre 2024, dalla quale risulta che, per la zona periferica del Comune di Roccascaerana e per la categoria “ville e villini” in condizioni normali, le quotazioni al metro quadrato di superficie lorda oscillano da un minimo di 485,00 €/mq a un massimo di 610,00 €/mq, con un valore medio pari a 547,50 €/mq.







Oltre ai dati ufficiali rilevati dalle banche dati istituzionali, sono state condotte indagini di mercato dirette presso operatori locali, quali imprenditori e professionisti del settore immobiliare operanti nella zona, nonché ricerche online relative ad offerte di vendita pubblicate da agenzie immobiliari attive nel territorio di riferimento.

Da tali verifiche, è emerso che il valore medio di mercato degli edifici unifamiliari, in normale stato conservativo, risulta essere pari a circa 550,00 €/mq.

### **Calcolo del valore unitario medio (VM/mq)**

Sulla base dei dati acquisiti, il valore unitario di riferimento viene calcolato utilizzando la seguente formula:

$$VM/mq = \frac{VM/mq_1 + VM/mq_2 + VM/mq_3}{3}$$

dove:

- $VM/mq_1$ : è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, pari a 547,50 €/mq;
- $VM/mq_2$ : è il valore medio riportato dal Borsino Immobiliare, pari a 514,00 €/mq;
- $VM/mq_3$ : è il valore medio ottenuto da indagini di mercato, pari a 550,00 €/mq.

Per cui si avrà:

$$VM/mq = \frac{547,50 + 514,00 + 550,00}{3} = 537,17 \text{ Euro}$$

### **11.3 COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

Per adeguare il valore medio unitario sopra determinato alle specifiche peculiarità degli immobili oggetto di stima, vengono utilizzati i seguenti coefficienti correttivi:

| Descrizione                                                                                                             | Coefficiente |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| • Stato manutentivo: normale, con necessità di interventi di manutenzione .....                                         | $C_1 = 0,95$ |
| • Panoramicità ed esposizione: buona .....                                                                              | $C_2 = 1,10$ |
| • Dotazione pertinenze: garage, cantina, corte .....                                                                    | $C_3 = 1,10$ |
| • Vetustà: epoca di costruzione del fabbricato maggiore di 40 anni .....                                                | $C_4 = 0,85$ |
| • Composizione interna: funzionale e ben distribuita .....                                                              | $C_5 = 1,05$ |
| <b><u>Coefficiente correttivo globale: <math>0,95 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,85 \times 1,05 = 1,02</math></u></b> |              |



Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un **valore unitario** pari a:

$$V_{um} = 537,17 \text{ €/mq} \times 1,02 = 547,91 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{548,00 \text{ €/mq}}$$

#### 11.4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima viene effettuata sulla base della “superficie commerciale” (o “superficie lorda vendibile”), parametro comunemente utilizzato per la valutazione degli immobili a destinazione residenziale.

Tale superficie, calcolata secondo diversi metodi di misurazione e di omogeneizzazione - tra cui il D.P.R. n. 138 del 23.03.1998, Allegato C, e il “Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio - viene determinata in base ai seguenti criteri:

- 1) i muri interni e quelli perimetrali vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono calcolati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- 2) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti di altezza utile inferiore a ml. 1,50 non entra nel computo della superficie;
- 3) la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- 4) i locali tecnici sono esclusi dal computo;
- 5) la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La superficie commerciale degli immobili comprende:

- a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte e simili, computata nella misura:
  - del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 25%, qualora non comunicanti;
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computata nella misura:
  - del 30% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, se tali pertinenze sono comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;



d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 10% fino alla superficie definita nella lettera a);
- del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di edifici unifamiliari, ville e villini, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie di cui alla lettera a).

Le superfici utilizzate ai fini della stima sono frutto dei rilievi metrici eseguiti durante i sopralluoghi e della relativa restituzione grafica.

Nella tabella che segue è riportato il calcolo della superficie commerciale:

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI |                                                                                                                                               |                        |                      |                              |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------|
| Piano                                             | Destinazione d'uso                                                                                                                            | Superficie Lorda<br>mq | Coeff. di ragguaglio | Superficie Commerciale<br>mq |
| Terra                                             | Locale garage                                                                                                                                 | 18,38                  | 0,50                 | 9,19                         |
|                                                   | Cantina                                                                                                                                       | 12,53                  | 0,50                 | 6,26                         |
|                                                   | Cucina-pranzo                                                                                                                                 | 35,44                  | 1,00                 | 35,44                        |
|                                                   | Ingresso-disimpegno                                                                                                                           | 10,73                  | 1,00                 | 10,73                        |
|                                                   | Salone                                                                                                                                        | 23,53                  | 1,00                 | 23,53                        |
|                                                   | Bagno                                                                                                                                         | 3,64                   | 1,00                 | 3,64                         |
|                                                   | Vano scala                                                                                                                                    | 7,43                   | 1,00                 | 7,43                         |
| Primo                                             | Cucina                                                                                                                                        | 13,11                  | 1,00                 | 13,11                        |
|                                                   | Camera 1                                                                                                                                      | 25,24                  | 1,00                 | 25,24                        |
|                                                   | Camera 2                                                                                                                                      | 18,84                  | 1,00                 | 18,84                        |
|                                                   | Sala da pranzo                                                                                                                                | 20,49                  | 1,00                 | 20,49                        |
|                                                   | Bagno                                                                                                                                         | 6,41                   | 1,00                 | 6,41                         |
|                                                   | Disimpegno                                                                                                                                    | 7,63                   | 1,00                 | 7,63                         |
|                                                   | Veranda                                                                                                                                       | 21,56                  | 0,60                 | 12,94                        |
|                                                   | Balconata totale 25,66 mq                                                                                                                     |                        |                      |                              |
|                                                   | “ fino a 25 mq                                                                                                                                | 25,00                  | 0,30                 | 7,50                         |
|                                                   | “ quota eccedente                                                                                                                             | 0,66                   | 0,10                 | 0,07                         |
| Terra                                             | Corte totale 872 mq (al netto dell'area occupata dal fabbricato: 990 - 118)                                                                   |                        |                      |                              |
|                                                   | Corte fino a 862,45 mq (ossia il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti: 5 x 172,49 mq) su totale di 872 mq | 862,45                 | 0,10                 | 86,24                        |
|                                                   | Corte quota eccedente (differenza tra 872 e 862,45 mq)                                                                                        | 9,55                   | 0,02                 | 0,19                         |
| <b>TOTALE</b>                                     |                                                                                                                                               |                        |                      | <b>294,88</b>                |
| <b>TOTALE ARROTONDATO</b>                         |                                                                                                                                               |                        |                      | <b>295,00 mq</b>             |





#### 11.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

Il più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili oggetto di pignoramento viene determinato mediante il prodotto tra la superficie commerciale e il valore unitario medio di mercato.

Come precedentemente esposto, il fabbricato presenta difformità sia catastali che urbanistiche. Pertanto, il valore stimato deve essere decurtato dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la loro regolarizzazione. In merito, si ritiene congruo ed opportuno applicare un'aliquota percentuale pari al 10%, la quale tiene conto: a) delle problematiche urbanistiche irrisolte, quali l'esito incerto del condono edilizio, il mancato reperimento della licenza edilizia originaria, eventuali altri abusi successivi al condono; b) della mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); c) della possibile presenza di vizi occulti; d) della natura coattiva della vendita; e) del deprezzamento potenziale dovuto al tempo trascorso tra la redazione della perizia e l'eventuale data di aggiudicazione. Per quanto sopra, si avrà:

| PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E VALORE BASE D'ASTA                                                                                                  |            |      |      |     |             |                                    |                                  |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|------|-----|-------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| LOTTO UNICO                                                                                                                                                           |            |      |      |     |             |                                    |                                  |                                     |
| Dati catastali                                                                                                                                                        |            |      |      |     |             | Superficie commerciale complessiva | Valore unitario medio di mercato | Importo                             |
| Foglio                                                                                                                                                                | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Consistenza |                                    |                                  |                                     |
| 10                                                                                                                                                                    | 279        | 3    | A/2  | 1   | 8 vani      | 295,00 mq                          | 548,00 €/mq                      | 161.660,00 €                        |
| 10                                                                                                                                                                    | 279        | 2    | C/6  | 1   | 13 mq       |                                    |                                  |                                     |
| PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI                                                                                                                             |            |      |      |     |             |                                    |                                  | 161.660,00 €                        |
| Decurtazione per spese di regolarizzazione catastale                                                                                                                  |            |      |      |     |             |                                    |                                  | - 1.000,00 €                        |
| Detrazione del 10% dal valore stimato per: difformità urbanistiche, mancanza dell'A.P.E., contingenze legate alla procedura, presenza di eventuali vizi occulti, ecc. |            |      |      |     |             |                                    |                                  | - 16.166,00 €                       |
| PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI                                                                                                                        |            |      |      |     |             |                                    |                                  | 144.494,00 € e in c.t. 144.500,00 € |

#### 12. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato correttamente l'incarico ricevuto, la scrivente C.T.U. ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione, completa di tutti gli allegati, viene depositata telematicamente.

Con osservanza

Serino, 23.04.2025

L'esperto stimatore  
Geom. Nicolina Marena

