

cron.: \_\_\_\_\_

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione  
**Dott. G. Guglielmo**

**Oggetto:** procedimento esecutivo di Espropriazione Immobiliare

**n°281/2014 R.G.E.**

promosso da

~~\_\_\_\_\_~~

contro

~~\_\_\_\_\_~~

*RELAZIONE*

**ORIGINALE**

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~



R.G. 281/14 Es.Imm.  
Cron.

TRIBUNALE DI AVELLINO  
DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA  
EX ART. 569 COD. PROC. CIV.  
Il Giudice dell'Esecuzione

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e segg. cod. proc. civ.; considerato che, a norma dell' art. 569 cod. proc. civ., è necessario fissare udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti; ritenuto altresì opportuno nominare un esperto per la valutazione del compendio;  
nomina esperto per la stima dei beni pignorati

~~Il Giudice dell'Esecuzione~~  
fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, nonché per la nomina del custode ex art. 559<sup>2</sup> cod. proc. civ., l'udienza in data 23-11-2015 dispone che l'esperto compaia il primo lunedì successivo alla comunicazione del presente avviso per la formulazione del quesito ed il giuramento;

avvisa le parti che copia della relazione di stima sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 45 gg. prima della suindicata udienza e che le stesse potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviarle all'esperto secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

avvisa il debitore

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare 1/5 del debito complessivo e pagare in 18 rate la restante parte (conversione del pignoramento) purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza sopra indicata; che alla udienza sopra indicata potrà altresì essere nominato un custode

giudiziario dell'immobile, il quale, in caso di comportamenti del debitore tesi ad ostacolare la vendita (es. rifiuto di far visitare l'immobile ai possibili acquirenti) o di mancato pagamento delle spese condominiali, potrà chiedere l'immediato sgombero del bene.

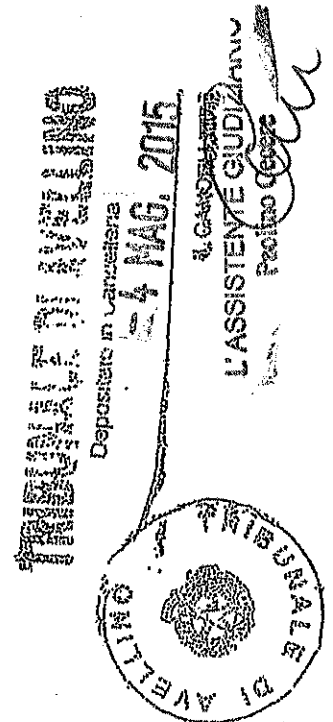
Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto a mezzo fax, telefono o e-mail; per la notifica ai debitori, ai creditori precedenti ed intervenuti, ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, ai comproprietari, almeno 60 giorni prima della udienza.

Avellino,

4 MAG. 2015



AL G.E.  
(Dott. Gaetano Guglielmo)



|                                                                                                                                                                          |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Indice                                                                                                                                                                   | pag. 1  |
| Premessa ed adempimenti preliminari                                                                                                                                      | pag. 3  |
| Esame degli atti forniti                                                                                                                                                 | pag. 3  |
| Acquisizione titoli di proprietà                                                                                                                                         | pag. 3  |
| Dati identificativi iniziali, diritti reali ed adempimenti formali                                                                                                       | pag. 3  |
| Ulteriori creditori iscritti                                                                                                                                             | pag. 4  |
| Provenienza                                                                                                                                                              | pag. 4  |
| Documentazione acquisita da parte del soggetto esecutato                                                                                                                 | pag. 4  |
| Documentazione acquisita presso gli uffici competenti ed essenziale allo svolgimento della pratica di consulenza                                                         | pag. 4  |
| Operazioni peritali                                                                                                                                                      | pag. 5  |
| Risposta ai quesiti                                                                                                                                                      |         |
| Stato dei luoghi e descrizione analitica dei cespiti                                                                                                                     | pag. 5  |
| Specificazione definitoria                                                                                                                                               | pag. 5  |
| Condizioni generali di combinazione, composizione strutturale - architettonica – funzionale                                                                              |         |
| Unità immobiliare A                                                                                                                                                      | pag. 7  |
| Dotazioni condominiali e/o condivisioni o per quota indivisa                                                                                                             | pag. 7  |
| Identificazione catastale                                                                                                                                                | pag. 15 |
| Identificazione cartografica                                                                                                                                             | pag. 15 |
| Descrizione in forma tabellare del cespite                                                                                                                               | pag. 16 |
| Stato di possesso                                                                                                                                                        | pag. 17 |
| Vincoli ed oneri giuridici presenti                                                                                                                                      | pag. 19 |
| Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o i titoli di credito allegati ovvero altri prospetti che si ritiene utile presentare nella perizia | pag. 20 |
| Regolarità edilizia dell'unità immobiliare A                                                                                                                             | pag. 21 |
| Regolarità catastale                                                                                                                                                     | pag. 22 |
| Costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni                                                                                                                   | pag. 22 |
| Indicazione dei criteri di stima                                                                                                                                         | pag. 23 |
| Formazione dei lotti per la vendita e determinazione delle quote                                                                                                         | pag. 27 |
| Identificazione univoca del lotto unico                                                                                                                                  | pag. 27 |
| Tabella riassuntiva di stima.                                                                                                                                            | pag. 28 |
| Tabella riassuntiva del valore da porsi come listino a base d'asta al modo di lotto unico                                                                                | pag. 30 |
| Identificazione delle superfici separabili                                                                                                                               | pag. 30 |
| Altre informazioni per l'acquirente                                                                                                                                      | pag. 30 |
| Giudizio conclusivo di valutazione                                                                                                                                       | pag. 31 |

---

Allegati.

|               |                                                                             |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Allegato n°1  | quesiti                                                                     |
| Allegato n°2  | coefficienti ponderativi di stima                                           |
| Allegato n°3  | coefficienti riassuntivi di stima                                           |
| Allegato n°4  | stato di fatto dei luoghi e grafici consequenziali                          |
| Allegato n°5  | repertorio fotografico                                                      |
| Allegato n°6  | dati Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio provinciale di Avellino |
| Allegato n°7  | documenti peritali                                                          |
| Allegato n°8  | comunicazioni alle parti ed altri                                           |
| Allegato n°9  | verbali di visita                                                           |
| Allegato n°10 | relazione sintetica                                                         |

### **Premessa ed adempimenti preliminari.**

Con provvedimento del 04/05/2015, l'ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice delle Esecuzioni ha nominato lo scrivente ~~\_\_\_\_\_~~ quale suo ausiliario nell'ambito della procedura esecutiva come da oggetto su frontespizio, per la valutazione dei beni immobili siti in 83014 Ospedaletto d'Alpinolo [AV] in Vico I Colonna, 15.

Innanzitutto all'ill.<sup>mo</sup> sig. Giudice delle Esecuzioni, lo scrivente ha assunto l'incarico di redigere la seguente consulenza in data 11/05/2015; ha ricevuto i quesiti [all. n°1], ha prestato il giuramento di rito ed ha ritirato il fascicolo per l'esame degli atti relativi al procedimento.

Lo scrivente non ha potuto provvedere attraverso informazione telefonica diretta alla ~~\_\_\_\_\_~~ soggetto esecutato, per un invito alla conciliazione in quanto quest'ultima non ha preventivamente fornito la Cancelleria presso il Tribunale competente i propri recapiti telefonici necessari per ricevere in preavviso altresì una data di massima per l'inizio delle operazioni peritali.

### **Esame degli atti forniti.**

Lo scrivente ha esaminato gli atti ed i documenti di causa avendone verificato, preventivamente, l'eventuale completezza. In particolare la certificazione notarile fornita per conto del soggetto Creditore procedente ~~\_\_\_\_\_~~ - 80121 Napoli; Direzione Generale ~~\_\_\_\_\_~~ - a carico del soggetto debitore come da riscontro dell'atto di trascrizione al 30/10/2014.

Il verbale di pignoramento immobiliare richiama una riproduzione - contro - sull'intera proprietà indagata e per la intera quota in capo al debitore a favore del creditore procedente rappresentata in causa dal mandatario per conto dall'amministratore delegato.

### **Acquisizione titoli di proprietà.**

Lo scrivente ha reso formale al debitore, a partire dalla richiesta inviata in data 03/09/2015 [all. n°8], l'acquisizione di documenti validi per l'inizio delle operazioni di lettura ed impostazione della procedura di consulenza. Si è potuto ottenere un riscontro di correlazione non proprio completo nella data del 12/09/2015 giorno del sopralluogo in cui il soggetto esecutato ha consegnato, quale conferma unilaterale, il contratto di compravendita [all. n°7].

### **Dati identificativi iniziali, diritti reali ed adempimenti formali.**

Trattasi di immobili titolati al soggetto esecutato ~~\_\_\_\_\_~~ ed attualmente residente in via Vico I Colonna, 15 - 83014 Ospedaletto d'Alpinolo, come da certificazione acquisita dallo scrivente mediante PEC presso l'Ufficio Anagrafe del suddetto Comune il 30/05/2015 sprovvisto di annotazioni [all. n°7].

E' da richiamare, come da certificazione acquisita ~~\_\_\_\_\_~~  
a. all'atto della scrittura del verbale di sopralluogo n°1 come richiamato in esso, ha fornito su richiesta un atto di convenzione di separazione dei beni ~~\_\_\_\_\_~~ presso ~~\_\_\_\_\_~~ registrato in data ~~\_\_\_\_\_~~ [all. n°7].

**Ulteriori creditori iscritti.**

- Non pervenuti al momento della scrittura della consulenza.

**Provenienza.**

Con riferimento alla riproduzione storica della provenienza relativa alla proprietà del debitore è tale che la compravendita è pervenuta attraverso una transazione per diritti pari a 1000/1000 mediante atto presso il ~~tribunale di Avellino~~ con trascrizione in Avellino il 07/02/2005 n°2431/1848 per effetto di accordo di contrattazione stipulato con i venditori; l'atto di compravendita delle unità immobiliari pignorate [all. n°7] ha dato luogo al trasferimento di proprietà alla data suddetta e dei beni descritti in sintesi:

" a); porzione di fabbricato composta da due vani con accessori al piano terra, confinante con Vico Il Colonna, eredi Sabatino e beni del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo".

La Certificazione notarile da parte del Creditore procedente in data 28/01/2015 presenta delle osservazioni.

**Documentazione acquisita da parte del soggetto esecutato.**

Sulla base delle richieste di documentazioni effettuate all'esecutata, al fine di contribuire compiutamente all'espletamento del mandato di consulenza, la stessa ha parzialmente onorato alle medesime in data 12/09/2015 giorno del sopralluogo n°1 esibendo gli atti [all. n°7] di seguito elencati in forma tabellare.

| DESCRIZIONE                                                              | ISTANTE                                                                              | DICHIARANTE/RICEVENTE                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Copia contratto di compravendita unità immobiliare in Vico I Colonna, 15 |  |  |
| Convenzione di Separazione dei Beni                                      |  |  |

**Documentazione acquisita presso gli uffici competenti ed essenziale allo svolgimento della pratica di consulenza.**

*Agenzia delle Entrate –*

*Ufficio provinciale Territorio di Avellino [all. n°6]:*

**evasione richieste front-office del 18/05/2015**

- n°1 visura storica per immobile sui subalterno 4;
- n°1 planimetrie u.l.u. in scala 1:200;
- foglio di mappa in scala 1:1000.

*Comune di Ospedaletto d'Alpinolo –*

*Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata e residenziale [all. n°7]:*

1. richiesta effettuata mediante PEC del 15/07/2015

interrogazione titolarità attinente partite identificative censite in Catasto con foglio 3 particella n°268 subalterno n°4 [all. n°6];

2. **evasione richiesta con protocollo n°2167 del 16/07/2015** e riconosciuta unicamente dopo svariati solleciti verbali soltanto in data 07/09/2015.

*prospetto di sintesi:*

| data       | OGGETTO                                                                                                           | DESTINATARIO                         | MITTENTE/POSTULANTE                              |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 07/09/2015 | Attestato                                                                                                         | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | piano di recupero stralcio tavola 6: unità minime ed individuazione delle categorie di intervento                 | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | piano di recupero: stralcio normativa tecnica di attuazione                                                       | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | stralcio foglio di mappa con individuazione-rilevamento del cassone catastale originario                          | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | certificato di destinazione urbanistica n°935 del registro                                                        | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | relazione asseverata da parte del Responsabile Area Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo prot. n°2789 | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | stralcio del progetto per la riparazione di fabbricato urbano ai sensi della Legge 219/1981                       | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | stralcio di variante ed adeguamento contributivo ai sensi della Legge 219/1981                                    | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | certificato di collaudo delle opere ai sensi della Legge 64/1974 e L.R.9/1983                                     | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | relazione sull'allaccio impianti e scarichi                                                                       | Consulenza perizia n°281/2014 R.G.E. | Ufficio Tecnico Comune di Ospedaletto d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | certificato di abitabilità rilasciato in data 16/03/1991                                                          | Consulenza perizia                   | Ufficio Tecnico Comune di                        |

|            |                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                  | n°281/2014<br>R.G.E.                          | Ospedaletto<br>d'Alpinolo                                 |
| 07/09/2015 | concessione e contributo alla riparazione ai sensi della Legge<br>219/1981 in data 02/09/1985                                                                                    | Consulenza<br>perizia<br>n°281/2014<br>R.G.E. | Ufficio Tecnico<br>Comune di<br>Ospedaletto<br>d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | aggiornamento del contributo alla riparazione rilasciato in data<br>02/05/1988                                                                                                   | Consulenza<br>perizia<br>n°281/2014<br>R.G.E. | Ufficio Tecnico<br>Comune di<br>Ospedaletto<br>d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | nota di avvenuto deposito presso il Genio Civile - provincia di Avellino<br>del progetto dei lavori di riparazione di un edificio in muratura ad uso<br>abitazione               | Consulenza<br>perizia<br>n°281/2014<br>R.G.E. | Ufficio Tecnico<br>Comune di<br>Ospedaletto<br>d'Alpinolo |
| 07/09/2015 | nota di avvenuto deposito presso il Genio Civile - Provincia di Avellino<br>- del progetto di variante dei lavori di riparazione di un edificio in<br>muratura ad uso abitazione | Consulenza<br>perizia<br>n°281/2014<br>R.G.E. | Ufficio Tecnico<br>Comune di<br>Ospedaletto<br>d'Alpinolo |

### Operazioni peritali.

Nelle comunicazioni alle parti [all. n°8] inviate

- o a mezzo P.E.C. del 05/09/2015: [redacted] del foro di  
[redacted] in rappresentanza del soggetto Creditore procedente;
- o a mezzo di Raccomandata A.R. n°149816955997 del 03/09/2015: [redacted]  
nella persona di soggetto esecutato;

lo scrivente aveva convocato i suddetti per poi effettuare insieme agli stessi e su diretta indicazione del debitore presso gli immobili oggetto del pignoramento, per il giorno 12/09/2015 alle ore 09:30, onde effettuare il sopralluogo tecnico n°1 e lo svolgimento conseguente delle operazioni peritali.  
Nella stessa data è stato redatto il verbale n°1.

### Risposta ai quesiti.

**Stato dei luoghi e descrizione analitica dei cespiti.**

### Specificazione definitoria.

**Si ritiene di intendere ed interpretare in codesta perizia di consulenza, relativamente ai beni pignorati ricadenti presso il Comune di Ospedaletto d'Alpinolo<sup>1</sup> [AV], per:**

1. **unità A, l'unità immobiliare situata al piano terra [T] ad uso abitativo appartenente all'edificio sito in via Vico I Colonna, 15.**

Al fine di rendere un inventario dei beni esecutati occorre informare oltre della geometria, della redditività ammessa anche dei diritti reali degli intestatari.

<sup>1</sup> Art. 2 c. 1 Statuto Comune di Ospedaletto d'Alpinolo.

Ciò rientra in una più estesa azione di apprestamento e di identificazione dei beni che di seguito verranno descritti nel dettaglio seguendo un procedimento particolareggiato e, non propriamente strutturato, quest'ultimo a causa della scarsità dei dati forniti dal soggetto esecutato.

Dall'esame degli atti storico-documentali al 18/05/2015, data di consultazione catastale in front-office presso l'Agenzia delle Entrate provinciale di Avellino – Ufficio del Territorio sez. Fabbricati [di seguito A.d.E.], si può affermare che l'identificazione delle unità immobiliari pignorate non fanno coincidere la proprietà catastale in uno in capo al soggetto esecutato.

A tal proposito le mutazioni in atti rispetto alla persona da parte di proprietari nonché eventuali comproprietari [istanze di voltura] non sono avvenute o, comunque, allo scrivente non è stata fatta pervenire alcuna informazione in merito e per conto degli stessi durante la scrittura della perizia sulla base di atti rogati anche a cura dei soggetti cointeressati non sottoposti ad istanza di espropriazione immobiliare.

Per effetto di ciò con riferimento al macrointorno territoriale, con richiamo alla documentazione recuperata presso l'UTC e, con riferimento al P.d.R.<sup>2</sup> del patrimonio edilizio, individuanti l'area del comparto in cui ricade il suolo e quindi alle unità immobiliari ad esso associate e sottoposte conseguentemente a procedimento esecutivo di pignoramento quale è distintamente considerato e, con riferimento alla L. n°47 del 28/02/1985 quindi, al D.P.R. n°380 del 06/06/2001 s.m.i. in particolare, il compendio di disamina si colloca, con resoconto riferito allo stato generale dei luoghi nonché secondo informazione offerta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata, su un'area territoriale a destinazioni urbanistiche [all. n°7] definite per parti di superficie:

1) "edifici e complessi di elevato valore storico e/o ambientale";

con relativi e pertinenti:

- a) parametri urbanistici relativamente alle **zone consolidate residenziali** sotto forma di indici diversificati a seconda delle inerenti destinazioni di cui sopra comprese le aree di pubblico interesse e di urbanizzazione o di rinnovo urbano nonché di obiettivi, contesto ambientale ed elementi [finiture, materiali, scansione, conformazione delle aperture, ecc.]. In particolare il restauro ed il risanamento conservativo [categoria A].

Il richiamo a questo articolato normativo fa sì che il contenuto del P.d.R. di Ospedaletto d'Alpinolo nella sua attuale vigenza<sup>3</sup> esercitato legittimamente a titolo di ius variandi, rimane funzionale al ruolo di strumento per il governo del territorio a sostegno delle trasformazioni urbane in attuazione al contorno dell'area purché autorizzate e si inserisce in quanto condiviso, non autoritario, ma accreditato rispetto alla funzione esercitata in quanto a valutazioni di contenuto a favore degli interessi della comunità indigena.

Esso rappresenta, in sintesi, uno schema progettuale e programmatico che pur non incidendo in modo retroattivo sui rapporti giuridici ed economici in capo alla procedura esecutiva ma, sulla disciplina del territorio, ne esprime la differenza di condotta del cittadino come effetto ex tunc.

Inoltre la zona è soggetta al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del DLgs n°42<sup>4</sup> del 22/01/2004.

Tant'è che, rispetto all'attualità e, alla luce degli avvicendamenti normativi, il Comune di Ospedaletto d'Alpinolo rientra inoltre per il 100% della sua estensione nel vincolo di sismicità con grado pari a 9 secondo la normativa risalente al 1982 e riconfermata per similitudine dal D.Lgs. n°112 del 31/03/1998 e come zona 2

<sup>2</sup> Piano di Recupero.

<sup>3</sup> Delibera G.C. 01/10/1981.

<sup>4</sup> Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. n°137 del 06/07/2002.

per classificazione OPCM n°3274 - all. A - del 20/03/2003 e OPCM n°3519 del 28/04/2006 [ $a_g^5 = 0,25 g^6$ ], NTC 14/01/2008. Interferisce, piuttosto, sulle scelte essenziali per il futuro assetto del territorio nonché in merito al governo delle trasformazioni urbanistiche da intraprendere in un ragionevole periodo di validità e nel rispetto delle norme di salvaguardia sulla base della pericolosità, dell'esposizione al rischio idrogeologico e della vulnerabilità del territorio nonché del patrimonio edilizio<sup>7</sup>.

Ne consegue che gli interventi o atti autorizzativi, sarebbero eventualmente di iniziativa privata nel rispetto comunque del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e s.m.i. e della L.R. n°19 del 28/12/2009 come modificato dalla L.R. n°01 del 05/01/2011, con riguardo sostanziale alla L.R. n°16 del 22/12/2004.

Circa le distanze tra i terreni ed i fabbricati finitimi, la materia è disciplinata come è noto dal C.C., dalla L. 17/08/1942 n°1150, dal D.M. 1444/1968 e dal R.U.E.C. vigente presso il Comune di Ospedaletto d'Alpinolo ed alle quali lo scrivente si rifà a livello concettuale. Per quanto anticipato, l'unità immobiliare descritta nella definitoria materia del pignoramento, risulta disposta su piani longitudinali suborizzontali in direzione N+S comunicanti tra loro e georeferenziate per toponimo secondo le coordinate E: 14.74406; N: 40.93903.

Come tale, evidentemente, si ritiene in toto intesa un'area del mosaico territoriale non fondatamente e totalmente centrale e che, vista nel suo complesso, è considerata almeno semicentrale<sup>8</sup> anche in relazione alla tavola dei vincoli posti dal PUC<sup>9</sup>.

Per essa l'Ente, evidentemente, avrà investito un interesse sociale e territoriale in termini di interventi programmatici quantomeno diversificato poiché il sistema insediativo prospettato e la composizione orografica posta, nonché gli elementi vegetazionali diffusi e presenti sono rappresentati in misura moderatamente equilibrata e di produttività a carattere stagionale o per punti singolari, se rapportati alla tipologia degli stessi già presenti e concretizzati relativamente al paesaggio al contorno.

### **Condizioni generali di combinazione, composizione strutturale-architettonica-funzionale.**

#### **Unità immobiliare A.**

Il complesso immobiliare, all'atto dell'avvenuto sopralluogo tecnico, è identificabile con destinazione d'uso e qualità intrinseche come abitazione di carattere economico.

Esso è il risultato dell'edificazione di un complesso edilizio più ampio e vasto ed in estensione con opere risalenti ad un periodo non proprio recente ma nemmeno desueto. A seguito del terremoto del 23/11/1980, il corpo di fabbrica è stato revisionato a livello strutturale in quanto lo richiedeva a causa dei danni subiti.

L'involucro edilizio in particolare di cui trattasi è organizzato su piani composti nel loro insieme da un piano terra ad uso abitazione oltre semplice porticato non comunicante con le scale esterne al piano terra e da un piano in elevazione a destinazione residenziale non interessato alla procedura di Esecuzione Immobiliare in oggetto. La struttura portante è in muratura secondo la tipologia e la modalità realizzativa dell'epoca di intervento e di successivo recupero. I solai sono configurati in blocchi secondo la gamma tipologica e la

<sup>5</sup>Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico.

<sup>6</sup>Espressa in g/10.

<sup>7</sup>Regione Campania A.G.C.LL.PP. Setti. Geologico Regionale: linee guida finalizzate alla mitigazione del rischio sismico.

<sup>8</sup>Fonte Integrativa: manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare archivio dei dati rilevati contenente le informazioni inerenti al mercato immobiliare, raccolte secondo determinate regole, in schede normalizzate e costituenti il prodotto finito OMI suddiviso per fascia demografica, posizione territoriale, livello dei collegamenti e dei trasporti, attrattività.

<sup>9</sup>Piano Urbanistico Comunale.

classificazione tecnologica in uso risalente alle epoche di costruzione o relative ad esse in successione temporale.

Le componenti verticali esterne, maggiormente sottoposte alla trasmissione del calore e quindi alle relative prestazioni energetiche, per la determinazione del carico di picco invernale, si ritiene, non siano state affrontate con materiali per la resistenza al ponte termico oltre al camino a legna per la gestione indipendente del calore prescindendo dalla L. n°46 del 05/03/1990.

Il livello realizzativo e manutentivo in generale è risultato di qualità normale e di grado ordinario - commerciale secondo una abituale tecnica realizzativa di posa in opera rientrante nella prassi esecutiva anche se c'è da far presente che la facciata, per la parte da considerare propria del debitore, è stata realizzata con la tecnica dei mattoni al contorno dei vuoti in laterizio cotto a vista, simbolo di creatività progettuale dell'epoca realizzativa. Sono stati rilevati infissi interni in legno di pregio ordinario e di colore scuro nonché un allestimento impiantistico da rete interna di base: gas; elettrico; tuttavia non è stato fornito dal soggetto convenuto alcun contratto di allaccio, certificato di installazione e di conformità/collaudato ai sensi del D.P.R. n°59 del 02/04/2009<sup>10</sup>; idrico-sanitario laddove liberamente allacciati e comunque, a prima vista, funzionanti.

Gli infissi esterni sono risultati funzionanti a tipologia ad anta e spessore vetro m. 0,002 con parte oscurante, laddove presente, dal disegno semplice e modesto.

Ebbene, a parte l'organizzazione degli arredi, funzionale alle caratteristiche d'uso in essere nel suo complesso e non cogente alla perizia tecnica in senso stretto, non si è riscontrato in via transitoria la presenza di misure o scelte alternative all'impiantistica ed addizionali del tipo: climatizzatori a pompa di calore, deumidificatori centralizzati o singoli, impianti antintrusione, depurazione delle acque, abbattimento dei fumi, principi di eco-sostenibilità applicati o impiantistica che consenta maggiori economie di scala ed altro. Né il soggetto esecutato ha ritenuto per proprio conto di verbalizzare alcuna informazione in merito. Il disagio, eventualmente gravante sul cespite, in quanto adiacente a spazi condivisi, finitimi o sottoposti a partecipazione e contenenti una fonte plausibile di rumore sono apparsi transitoriamente non rilevanti fatte salve le buone norme di vicinato. Dall'osservazione complessiva, ne è risultato che sono presenti in modo ed in distanza dei beni eseguiti: opere di edilizia sociale, scolastica, servizi di trasporto pubblico locale per sostenere il pendolarismo, spazi limitati di interscambio in termini di comfort ed accessibilità, aree di particolare attrattività del luogo in generale rispetto al centro urbano in termini di appoggio all'incremento della densità abitativa e servizi alla persona in termini di media distribuzione e consumo, testimonianze di aree da sottoporre a strategie di riqualificazione, opere finalizzate al recupero di aree di relativo pregio e quindi indirizzate alla preservazione dei caratteri e delle qualità della persona, ambientali e paesaggistiche che taluni ritengono siano riconosciute di pertinente valore [si veda la tavola dei vincoli presso l'UTC] e che si conservano tuttora quanto basta minimamente integre tenendo conto anche dei rischi che possono compromettere tali caratteri ed un quadro infrastrutturale di contorno aperto alla mobilità ma con una forte attrattività verso parti di territorio comunale ed extracomunale tese al congestionamento veicolare, laddove vissuto durante le stagioni dell'anno.

Risulta quindi che l'immobile nella sua globalità periziato, pur essendo posto principalmente su quote e spazi lievemente distinti ma aventi funzionalità complementari, con accessi interdipendenti, questi si mostrano tra loro integrativi anche se con qualità differenti.

All'unità immobiliare **A** vi si può giungere a piedi, dopo aver superato un vicolo all'apparenza in pendenza al cui arrivo vi è il lato d'interesse del porticato dell'edificio lungo il viale di passaggio [cfr. all. n°5 - foto 1, 2, 24,

<sup>10</sup> Disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia e recepimento della direttiva 2002/91/CE.

25, 33, 36, 37] oppure mediante un ingresso posteriore attraverso un percorso carrabile a partire dalla rampa [cfr. all. n°5 – foto 28, 31, 34] il cui accesso si diparte dalla quota di campagna [cfr. all. n°5 – foto 26].

L'arrivo all'immobile [cfr. all. n°5 – foto 7, 25] porta ad identificare l'unità A la quale rappresenta e coincide con un ambiente la cui dimensione ed accessibilità sono piuttosto contenute e con la presenza sulla parete di confine perimetrale verso l'ambiente esterno di una luce<sup>11</sup> per il passaggio dell'aria ma che non consente in alcun caso l'affaccio [cfr. all. n°5 – foto 10, 12].

L'unità immobiliare A situata al piano Terra è composta da un ingresso [cfr. all. n°5 – foto 3, 4, 13, 14, 18, 19, 39, 40] dal quale si confluiscono le distribuzioni degli ambienti convergenti cucina, soggiorno e ingresso. Di essi si evidenzia successivamente un disimpegno oblungo che attraversa l'abitazione [cfr. all. n°5 – foto 10]. Di seguito ad essa è disposto un vano letto [cfr. all. n°5 – foto 5, 6, 15, 41]. Vi è la presenza di un ristretto wc [cfr. all. n°5 – foto 8, 9]. Infine rimane la presenza di un luogo di raccolta [cfr. all. n°5 – foto 11, 17].

Tali ambienti sono, agli esiti del sopralluogo effettuato, vissuti e praticati. L'interpiano medio al finito tra la quota del pavimento di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura con l'altezza non varia nella misura se non in qualche vano per ragioni tecniche o architettoniche visto il classicismo del bene. A ciò fa riferimento il quantitativo minimo di fotografie riprodotto per ogni vano e, per ognuno di esso, è allegato a codesta perizia nonché è rappresentativo ed indicativo dello stato di fatto dei luoghi. La copertura dell'edificio è a falda inclinata.

#### Accessori dell'abitazione.

L'edificio è dotato, come rilevato, di un manufatto esterno accomodato a godimento esclusivo dell'intero compendio esecutato. La presenza di un porticato posto nella disponibilità della proprietà renderebbe le condizioni di vivibilità portandole ad una classe superiore rispetto la normalità delle abitazioni in zona.

Viceversa la sistemazione esterna ravvisa un livello riferito alla veste volumetrica edificata e/o come distanziamento passivo rispetto al fronte stradale cardinale, tuttavia ne richiede anche dei costi di manutenzione ordinaria da assimilare in quanto non forniti dal debitore. Essa non è indispensabile all'uso quotidiano dello stesso compendio pignorato, ma sarebbe in grado aumentarne le utilità ed i comodi una volta rimessa a regime mediante una chiusura a volume.

Pertinenze a servizio non comunicanti e non collegate.

Non si osserva, sempre nell'ambito del contorno confinato dell'edificio, un certo spazio pertinenziale esterno disponibile ad uso della proprietà utile all'impiego come deposito con accesso indipendente, coperto e non - intergrato all'edificio.

Pertinenze esclusive di ornamento.

L'edificio, a partire dalle dotazioni di pertinenza esclusive di ornamento potrebbero risultare comode se dotate di una buona veduta verso l'esterno. Non sono state fornite indicazioni ragguagliate in merito pur avendone fatto richiesta al soggetto esecutato per via documentale e verbalmente in sede di sopralluogo.

<sup>11</sup>In termini civilistici.

## Accessibilità urbana.

Considerando l'insieme di tutte le caratteristiche spaziali, distributive, organizzative e gestionali dell'ambiente costruito al contorno conformate a consentire la fruizione in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia dei luoghi nonché delle attrezzature fruibili dello spazio urbano circostante, anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, l'ingresso all'area risulta piuttosto distante dalla sufficienza rispetto ai canoni<sup>12</sup> minimi riguardo il superamento delle barriere architettoniche in quanto soltanto arretrato rispetto al piano stradale suborizzontale. Tuttavia risulta accessibile seppur con qualche difficoltà a partire dall'interno del proprio confine dal momento che sono presenti dei gradini, superati i quali, è possibile giungere all'ingresso.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di una via comune di accesso finale in dislivello. I collegamenti generali offerti dall'esterno sono presenti con la linea extraurbana di trasporti.

Occorrerebbe identificare in dettaglio i potenziali problemi della macroarea valutando come l'insolazione, la protezione idrogeologica, i vincoli urbanistici e paesaggistici, la relativa acclività presente, il territorio antropizzato, la morfologia dei terreni e la ragione d'uso<sup>13</sup> ne possano identificare uno stimolo cosciente per diverse attività funzionali agli spazi aperti e per attività orarie e stagionali attraverso soluzioni differenziate finalizzate all'utilizzo intensivo connesso alla pratica conservativa del compendio. Inoltre, l'immobile risulta relativamente non proprio fuori mano in termini di fruibilità minima rispetto al centro cittadino ed ai servizi di ordinaria necessità, tuttavia l'area è ben organizzata per la vendita al dettaglio pur con qualche disagio.

| Tabella 1                                 |                                         |                        |            |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------|
| LIVELLO                                   | MANUTENTIVO                             | GENERALE               | DEL        |
| FABBRICATO                                |                                         |                        |            |
| Vico I Colonna, 15                        |                                         |                        |            |
| Stato di finitura dei seguenti elementi:  |                                         |                        |            |
| facciata                                  | Prevalente muratura e mattoni, intonaco |                        |            |
| infissi                                   | legno                                   |                        |            |
| impianto elettrico                        |                                         | si                     |            |
| rivestimento intonaci: parti comuni [*]   |                                         | si                     |            |
| pavimenti: atrio, scale, parti comuni [*] | travertino – pianerottolo: piastrelle   |                        |            |
| Impianto riscaldamento                    |                                         | si                     | autonomo   |
| ascensore/i                               |                                         |                        |            |
| impianto citofonico/videocitofonico       |                                         | no                     |            |
| Impianto fognario                         |                                         | si                     |            |
| Impianto idraulico                        |                                         | si                     |            |
| Pavimentazione parti comuni esterne       |                                         | si                     |            |
| TRANSITABILI                              | Pavimentazione rustica/clinker          | Condizioni sufficienti | asstate    |
| NON TRANSITABILI                          | Ceramica economica                      | Condizioni sufficienti | riordinate |

[\*] se trattasi di villa o villino, o comunque di unica unità immobiliare urbana le parti comuni coincidono con quelle dell'unità stessa.

<sup>12</sup>Fonte: Carta Europea della Sicurezza Stradale e subordinato ai precetti normativi del Codice della Strada giusto D.P.R. 495/1992 aggiornato.

<sup>13</sup> Il territorio del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo rientra nella Comunità Montana Partenio - Vallo di Lauro giusta L.R. n°12 del 30/09/2008 – BURC Serie Speciale del 02/10/2008.

| Tabella 2                                            |                                                                    |    |             |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----|-------------|
| STATI DI FINITURE DEL FABBRICATO                     |                                                                    |    |             |
|                                                      |                                                                    |    |             |
| <b>Pavimentazione parti comuni:</b>                  |                                                                    |    |             |
| DI PREGIO                                            | [marmi-pietre naturali – graniti e simili]                         |    |             |
| NORMALE                                              | [marmette – maiolicati – moquette e simili]                        |    |             |
| ECONOMICA                                            | [marmette e maiolicati di tipo economico e simili]                 | si | sufficiente |
| <b>Rivestimenti facciate:</b>                        |                                                                    |    |             |
| DI PREGIO                                            | [piastrelle di clinker, cotto, cortina, pietra naturale, e simili] |    |             |
| NORMALE                                              | [tinteggiatura al quarzo, mista e simili]                          |    |             |
| ECONOMICI                                            | [intonaco, tinteggiatura e simili]                                 | si |             |
| <b>Rivestimenti interni [atrio e/o corpo scala]:</b> |                                                                    |    |             |
| DI PREGIO                                            | [marmo, legno, smalto e simili]                                    |    |             |
| NORMALE                                              | [idropittura, resino-plastica e simili]                            |    |             |
| ECONOMICHE                                           | [pitture e simili]                                                 | si | normali     |

[\*] Nota:

- I. di Pregio: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera;
- II. Normali: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera;
- III. Economiche: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa in opera.

| IMPIANTISTICA DI RETE DEL FABBRICATO                          |    |                          |                       |
|---------------------------------------------------------------|----|--------------------------|-----------------------|
|                                                               |    |                          |                       |
| Tabella 3                                                     |    |                          |                       |
| <b>DOTAZIONE DI IMPIANTI</b>                                  |    |                          |                       |
| Idrico                                                        | si | Rete                     |                       |
| Elettrico                                                     | si | 220V                     |                       |
| Gestione energia prodotta/gestione controllo carichi prodotti |    |                          | np                    |
| Gas                                                           | si | bombola                  | Scaldino per il bagno |
| Telefonico                                                    | si | Solo canalizzazioni rete |                       |
| Fognario                                                      | si | tipologia differenziata  |                       |
| Riscaldamento                                                 | si | Camino a legna           | autonomo              |
| Termoregolazione/centrale/sonda di temperatura                |    |                          | nr                    |
| Condizionamento                                               |    |                          | nr                    |
| Allarme/antintrusione/allarmi tecnici                         |    |                          | nr                    |
| Diffusione sonora                                             |    |                          | no                    |
| Illuminazione di emergenza                                    |    | no                       |                       |
| Fonti energetiche alternative                                 |    | no                       |                       |
| Montacarichi aggiunto/ascensore                               |    | no                       |                       |
| Citofonico/videocitofonico                                    |    | no                       |                       |

|                                             |                                       |  |    |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|--|----|
| Antenna collettiva                          |                                       |  | nr |
| Impianto protezione antincendio             |                                       |  | nr |
| Impianto protezione scariche atmosferiche   |                                       |  | nr |
| Rivelatore fuoriuscita di gas               |                                       |  | nr |
| Apparecchi di segnalazione acustica interni |                                       |  | nr |
| Apparecchi di segnalazione ottica interni   |                                       |  | nr |
| Apparecchi per il controllo remoto/IR       |                                       |  | nr |
| Altro                                       | Non comunicato in sede di sopralluogo |  | nr |

|                                                                  |                                                                                                                                           |    |  |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|
| <b>Tabella 4</b>                                                 |                                                                                                                                           |    |  |
| <b>FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI</b><br>[vico I Colonna, 15] |                                                                                                                                           |    |  |
|                                                                  |                                                                                                                                           |    |  |
| <b>Pavimentazione parti generali:</b>                            |                                                                                                                                           |    |  |
| DI PREGIO                                                        | [marmo, parquet e similari]                                                                                                               |    |  |
| NORMALE                                                          | [marmette, maiolicati, moquette e similari]                                                                                               |    |  |
| ECONOMICA                                                        | [marmette e maiolicati di tipo economico e similari]                                                                                      | si |  |
| <b>Rivestimenti servizi [bagno e cucina]:</b>                    |                                                                                                                                           |    |  |
| DI PREGIO                                                        | [piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi e similari]                                                                               |    |  |
| NORMALI                                                          | [piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature e similari]                                                                             |    |  |
| ECONOMICI                                                        | [piastrelle di materiale di 2 <sup>a</sup> scelta, intonaci, tinteggiatura scomposta e similari]                                          | si |  |
| <b>Rivestimenti:</b>                                             |                                                                                                                                           |    |  |
| DI PREGIO                                                        | [parati di pregio, legno e similari]                                                                                                      |    |  |
| NORMALI                                                          | [parati ordinari, pitture, idropitture e similari]                                                                                        |    |  |
| ECONOMICI                                                        | [pitture di tipo economico e similari]                                                                                                    | si |  |
| <b>Serramenti ed infissi:</b>                                    |                                                                                                                                           |    |  |
| DI PREGIO                                                        | [falegnameria, boiserie, listellerie, riquadri, finestre e persiane artigianali, acciaio/alluminio, porte tagliafuoco alberghi/residence] |    |  |
| NORMALI                                                          | [finestre e serramenti in pvc/alluminio/legno]                                                                                            |    |  |
| ECONOMICI                                                        | [finestre e serramenti in materiale di qualità economica]                                                                                 | si |  |
| Porte caposcala/ingresso                                         | [blindatura]                                                                                                                              | no |  |
| Finestre/balconi                                                 | [blindatura]                                                                                                                              | no |  |

|                  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|
| <b>Tabella 5</b> |  |  |  |
| UNITA' A         |  |  |  |
|                  |  |  |  |

|                                                          |                                       |          |    |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------|----|
| Vico I Colonna, 15                                       |                                       |          |    |
| <b>Dotazione rilevata d'impianti unità immobiliare A</b> |                                       |          |    |
| Pavimenti                                                | si                                    |          |    |
| Rivestimenti soffitti e pareti                           | no                                    |          |    |
| Infissi Interni                                          | si                                    |          |    |
| Infissi esterni                                          | si                                    |          |    |
| Impianto elettrico                                       | si                                    | standard |    |
| Impianto idrico-sanitario                                | si                                    | standard |    |
| Impianto di riscaldamento                                | no                                    |          |    |
| Impianto di condizionamento                              | no                                    |          |    |
| Servizi igienico-sanitari                                | si                                    |          |    |
| Allarme/antintrusione                                    | no                                    |          |    |
| Abbattimento fumi                                        | no                                    |          |    |
| Ventilazione                                             |                                       | naturale |    |
| Antincendio                                              |                                       | no       |    |
| Uscite/scala: di sicurezza                               | no                                    |          |    |
| Depurazione                                              | no                                    |          |    |
| Domotica                                                 | no                                    |          |    |
| altro                                                    | Non comunicato in sede di sopralluogo |          | Nc |

|                                                     |             |             |  |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|--|
| <b>Tabella 6</b>                                    |             |             |  |
| <b>UNITA' A</b>                                     |             |             |  |
| Vico I Colonna, 15                                  |             |             |  |
| <b>Livello manutentivo dell'unità immobiliare A</b> |             |             |  |
| Pavimenti                                           | ceramica    | sufficiente |  |
| Rivestimenti soffitti e pareti                      | intonaco    | sufficiente |  |
| Infissi Interni                                     | presenti    | sufficienti |  |
| Infissi esterni                                     |             | sufficiente |  |
| Impianto elettrico                                  | non a norma |             |  |
| Impianto idrico-sanitario                           |             | Non a norma |  |
| Impianto di riscaldamento                           |             | Non a norma |  |
| Impianto di condizionamento                         | assente     |             |  |
| Servizi igienico-sanitari                           |             | Non a norma |  |
| Impianto allarme/antintrusione                      | assente     |             |  |
| Impianto antincendio                                | assente     |             |  |

**Dotazioni condominiali e/o condivisioni o per quota indivisa.**

Dietro richiesta al soggetto esecutato convocato anche in merito alla partecipazione in quota o in condivisione di una componente familiare, il cespite pignorato risulterebbe in uno in capo ad una conduzione esclusivamente su base gestionale di carattere personale.

Tuttavia lo scrivente, dovendo adempiere all'impegno peritale nei termini richiesti, ha cercato di esprimere nei modi più opportuni ed a livello pratico e concettuale l'oggetto del quesito. Tant'è che partendo dalla PEC ricevuta dall'ufficio anagrafe ricevuto in data 30/05/2015 il debitore non risulta presentare annotazioni in merito a convenzioni matrimoniali. Invece, dietro richiesta dello scrivente, la stessa ha fornito un atto notarile con data 28/01/2005 rep. n°191852 racc. n°25480 con la quale è in separazione dei beni.

Pertanto ad oggi risulta possibile dare una classificazione compiuta ai fini della stima a detti spazi che sono comunque riconducibili sia a norma dell'atto di compravendita, sia come disposti a norma delle leggi vigenti, a norma del DPR n°784 del 02/11/1976<sup>14</sup> e sempre con riferimento alla quota del compendio esecutato. Per cui il Custode giudiziario, una volta incaricato, potrà riferirsi alla stessa onde ottenere informazioni e resoconti sulla materia gestionale, sull'anagrafica integrale e quanto altro necessario per una verifica risolutiva a beneficio esclusivo della procedura di Esecuzione immobiliare.

#### Identificazione catastale.

Il compendio nella sua interezza assimilato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Avellino del Territorio [di seguito A.d.E.], i cui dati catastali [all. n°6] sulla base della destinazione d'uso attuale nonché di qualificazione intrinseca ricadenti nella zona censuaria urbana di Ospedaletto d'Alpinolo [AV] sono di seguito riassunti:

| unità | COMUNE<br>ZONA CENSUARIA       | CATASTO    | NATURA/CATEGORIA  | FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CONSISTENZA | RENDITA         | CLASSE |
|-------|--------------------------------|------------|-------------------|--------|------------|-----|-------------|-----------------|--------|
| A     | OSPETALETTO D'ALPINOLO<br>G165 | fabbricati | A/6 <sup>15</sup> | 3      | 268        | 4   | 2 vani      | € 54,74         | 3      |
|       |                                |            |                   |        |            |     |             |                 |        |
|       |                                |            |                   |        |            |     |             |                 |        |
|       |                                |            |                   |        |            |     |             | Tot. €<br>54,74 |        |

L'intestazione presso l'A.d.E. non si richiama in capo al soggetto esecutato nella quota di 1000/1000 e quindi si evince che il soggetto debitore non ha proceduto in seguito a trasferimento di diritti, a prosecuzione di atto pubblico ad operare variazioni in suo dovere. Circa il fatto contestuale di carattere identificativo di cui trattasi risulterebbe coerente l'individuazione poiché non appaiono ancora apportate le modifiche geometriche senza averne oggettivamente attribuito l'appartenenza dal momento che non è stato presentato alcun atto di aggiornamento schematico identificativo presso l'Agenzia delle Entrate in periodo recente antecedente il pignoramento in relazione alla mutata consistenza, alla rappresentazione grafica, alle mutate capacità di reddito e di classamento relativamente al bene immobile con subalterno in tabella<sup>16</sup> [all. n°6], come anche da certificazione notarile riportata agli atti ed anche alla destinazione propria ormai definitivamente attribuibile

<sup>14</sup> Con riferimento al Foglio 3 particella 268 subalterno: 4; s.s.a./i.

<sup>15</sup> Abitazioni di tipo rurale.

<sup>16</sup> Ai sensi dell'art. 19 c. 9 del D.L. n°78 del 31/05/2010.

altresì per comparazione diretta<sup>17</sup> come da elenco immobili [all. n°6]. Tale principio, assolutamente intellegibile, è fondato eticamente sul principio della perequazione e della legittimità. Ciò a beneficio esclusivo della procedura di Esecuzione immobiliare.

---

<sup>17</sup> DPR 917/86 e s.m.l.

---

**Identificazione cartografica.**

Ortofoto.



**Descrizione in forma tabellare del cespite.**

La determinazione della consistenza delle unità immobiliari censite riguarda in genere le misure metriche di superficie ed eventualmente di volume. Le superfici, in questa tabella, sono sintetizzate in superfici principali e secondarie, superfici annesse collegate e non, superfici coperte e scoperte, superfici interne ed esterne. Tali superfici di cui sopra sono da considerarsi riferibili, in origine, alla Concessione [se] rilasciata per la costruzione del fabbricato per civili abitazioni, [all. n°7] con relativo parere della Commissione edilizia comunale e del settore Pianificazione ed Uso del Territorio. Dall'incontro con il Responsabile tecnico dell'Ufficio presso il Comune di Ospedaletto d'Alpinolo [del 07/09/2015] [cfr. all. n°7] si può ritenere che gli oneri e le oblazioni siano stati a suo tempo assolti.

Risulta comunicata la data di fine lavori in merito ai fatti susseguenti, così come risulta depositato il Certificato di Collaudo statico relativo all'intero fabbricato presso il Genio Civile al n°104383 in data 21/10/1985 nel rispetto della Legge 64/1974 e L.R. 9/1983 dal precedente proprietario.

Per la misura della superficie reale si può prefigurare un insieme di criteri uniformi<sup>18</sup>, normalmente validi e condivisi dagli operatori del mercato, dai tecnici e dai contraenti.

Dal rilievo dello stato di fatto delle superfici lorde ai sensi del D.P.R. n°138<sup>19</sup> del 23/03/1998 fissato con i relativi metodi, se ne dispone la seguente descrizione:

**Unità A**

| Tipologia dell'unità immobiliare | Tipologia degli ambienti | Descrizione degli ambienti                                                                             | Superficie lorda in m² | Superficie utile in m² | Superficie interna netta in m² | piano | esposizione |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|-------|-------------|
| Abitazioni                       | A                        | <b>Superfici principali</b><br>(camere, cucina, ingressi, corridoi, disimpegni, bagni, wc, ripostigli) |                        |                        |                                |       |             |
|                                  | A1                       | LETTO                                                                                                  | 15,50                  |                        | 11,80                          | T     |             |
|                                  | A2                       | CUCINA/SOGGIORNO                                                                                       | 21,80                  |                        | 15,40                          | T     |             |
|                                  | A3                       | DISIMPEGNO                                                                                             | 1,70                   |                        | 1,40                           | T     |             |
|                                  | A4                       | WC                                                                                                     | 5,80                   |                        | 3,80                           | T     |             |
|                                  | A5                       |                                                                                                        |                        |                        |                                |       |             |

<sup>18</sup> Fonte: Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari [Italian Property Valuation Standard].

<sup>19</sup> Criteri Generali.

**TABLE 1**

|                                          |       |       |
|------------------------------------------|-------|-------|
| SOMMA SUPERFICI LORDE [m <sup>2</sup> ]  | 49,70 |       |
| TOTALE SUPERFICI UTILI [m <sup>2</sup> ] |       | 34,85 |

Sulla base del rilievo dello stato dei luoghi, si ribadisce che per le singole unità immobiliari si è riscontrato una effettività volumetrica non dissimile alle descrizioni susseguitesì in stato di progetto originario; circa le partizioni, previa l'omissione volontaria di una dichiarazione di responsabilità avuta luogo da parte del soggetto debitore convocato in sede di sopralluogo e, fatte salve le motivazioni pratiche che hanno spinto tali scelte, tuttavia ciò sarà risolvibile successivamente.

Circa i dati di microzona catastali si è fatto riferimento per via indiretta alla riconduzione O.M.I<sup>20</sup> secondo la segmentazione del mercato immobiliare in cui risulta articolato il territorio della Provincia di Avellino, questa volta determinata per caratteristiche estrinseche, maggiormente influenti sul mercato e rientranti negli ambiti territoriali sul piano dei redditi e dei valori e tratto dal foglio di mappa censito, questa volta per similitudine. Ad essi vanno comunque associati i regimi locativi<sup>21</sup> strettamente legati i quali sono disciplinati per legge<sup>22</sup> e, per i quali, si rimanda ad una stima degli stessi in altro capitolo a titolo esemplificativo.

#### Stato di possesso.

Con riferimento al sopralluogo n°1 avvenuto da parte dello scrivente e dei convocati nel caso verbalizzati presenti in data 12/09/2015<sup>23</sup>, le unità immobiliari componenti **A** sono occupate a titolo di residenza [nei luoghi appositi, rispettivamente] come da istanza di accertamento effettuata dallo scrivente in data 15/07/2015 per certificato di residenza rilasciato allo scrivente nella data del 30/05/2015 dal Comune di Ospedaletto d'Alpinolo – sez. Anagrafe.

Agli atti di repertorio fotografici [all. n°5] di codesta perizia risulta che le unità immobiliari nella loro globalità, pur essendo abitate ed insediate a tutti gli effetti ed in ogni vano deriva, che la garante dell'istanza di possesso al fine di dirimere dubbi interpretativi è la residente con il suo familiare fatto salvo ogni appello di aggiornamento spazio-temporale e variazioni non note e non corrisposte allo scrivente durante il sopralluogo in quanto carenti per astensione da parte dell'esecutata a livello di informativa specifica rispetto a come descritto nei documenti peritali [all. n°7].

Risulta altresì come da verbale all'atto del sopralluogo n°1 che in presenza del debitore, senza alcuna eccezione, si è preso atto dello stato del diritto reale così come evidenziato nel suo aspetto di prerogativa, tuttavia in seguito il soggetto giuridicamente preposto dovrà provvedere ad aggiornare il quadro posizionale relativo al domicilio certo.

<sup>20</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare D.Lgs. n°300 art. 64 c. 3 del 30/07/1999.

<sup>21</sup> Legge n°431 del 09/12/1998 e s.m.i. e D.Lgs. n°23 del 14/03/2011.

<sup>22</sup> Ai sensi dell'art. 19 c.15 del D.L. n°78 del 31/05/2010.

<sup>23</sup> Certification Services – ISO 17024, Best Practice 2008.

**Vincoli ed oneri giuridici presenti.**

Con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare depositato presso [redacted] è risultato che il soggetto esecutato ha ricevuto intimazione di precetto per conto del [redacted] di Avellino da cui discende l'Esecuzione immobiliare di cui trattasi in materia.

Osservato che in attinenza alla procedura testé descritta non risultano al tempo iscritti altri Creditori, di seguito si fa riferimento per via dell'atto in genesi, a soddisfazione del credito e resa esecutiva in data 10/10/2014.

Ciò implica che l'atto di credito risultante registrato, con valore probatorio, è descritto dai dati sotto indicati:

- **Soggetto creditore:**

[redacted]

- **Soggetto debitore:**

[redacted]

**Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o i titoli di credito allegati ovvero altri prospetti che si ritiene utile presentare nella perizia.**

L'atto di pignoramento consegue a garanzia di mutuo di 70.000,00 € in data 07/02/2005 per un valore finale di 140.000 € per il recupero di un importo pari a € 42.501,12 oltre:

1. recupero interessi;
2. recupero spese;
3. altro in itinere.

Infine, si ritiene descrivere il documento deliberativo di sintesi depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Avellino da cui discende l'Esecuzione immobiliare in materia a causa dello stato di insolvenza sintetizzata in forma tabellare:

|                             |            |                        |           |
|-----------------------------|------------|------------------------|-----------|
| Data iscrizione Formalità   |            |                        |           |
| n° Repertorio               |            | 5156/14 del 08/01/2014 |           |
| Data trascrizione Formalità |            | 30/10/2014             |           |
| Reg. Generale               |            | n°16740                |           |
| Reg. Particolare            |            | n°14500                |           |
| UNITA' NEGOZIALI            |            | 1                      |           |
| IMMOBILI                    |            |                        |           |
| Foglio                      | Particella | Subalterno             | Posizione |

<sup>24</sup>Annotazione: il soggetto debitore è in separazione dei beni come da certificazione notarile riportata dal Creditore procedente.

|                 |                                                                      |   |         |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|---|---------|
| 3               | 268                                                                  | 4 | piano T |
| <b>SOGGETTI</b> | <b>DENOMINAZIONE</b>                                                 |   |         |
| <b>CONTRO</b>   | [REDACTED]<br>83014 OSPEDALETTO D'ALPINOLO [AV] – VICO I COLONNA, 15 |   |         |
| QUOTA           | 1000/1000                                                            |   |         |
| DIRITTO         | PROPRIETA'                                                           |   |         |
| <b>SOGGETTI</b> | <b>DENOMINAZIONE</b>                                                 |   |         |
| <b>FAVORE</b>   | [REDACTED]                                                           |   |         |
| QUOTA           | 1000/1000                                                            |   |         |
| DIRITTO         | PROPRIETA'                                                           |   |         |

da cui deriva la nota di trascrizione presso l'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Avellino  
– Conservatoria del RR.II. - ufficio di Pubblicità immobiliare.

#### Regolarità edilizia dell'unità immobiliare A.

Con riferimento alle pratiche edilizie ed agli accertamenti effettuati presso il Comune di Ospedaletto d'Alpinolo allegati a questa perizia, nonché ai rilievi realizzati sul posto relativi alle unità immobiliari pignorate lo scrivente si esprime tenendo conto che la materia della regolarità edilizia dell'edificio è di competenza dell'Ente preposto in quanto realizzate secondo la compatibilità richiesta e rivendicata dallo stesso fin dall'epoca di ricostruzione e con riferimento alla Concessione n°66T prot. 121/Spec. Legge 219/1981. Ciò premesso, a seguito di sopravvenuti interventi di ricostruzione in variante ai sensi della legge medesima sono state realizzate delle trasformazioni e delle variazioni strutturali considerate attendibili dall'UTC [all. n°7]. All'attualità, secondo le disposizioni normative - T.U. Edilizia -, si ravvisa che il soggetto esecutato non ha avuto rilasciato il certificato di agibilità per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento; in quanto non ne ha fatto richiesta<sup>25</sup> per tramite di utenza tecnica, viceversa come da risposta pervenuta allo scrivente dall'UTC in esistenza anche del certificato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Avellino relativo all'intero fabbricato come del certificato di agibilità ottenuto, però, dal precedente proprietario. Riguardo l'edificio, in coerenza alla relativa destinazione urbanistica, della zonizzazione, alla dotazione di urbanizzazione primaria [all. n°7] e dei relativi vincoli e prescrizioni sussistenti imposti dagli artt. 22, 23, 23bis, 24 e 29 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e s.m.i. ed in considerazione dell'art. 5 della L. n°106 del 12/07/2011<sup>26</sup>, non si rilevano esternamente a vista dissomiglianze per le unità immobiliari a parte la relativa carenza di certificazione ai sensi della L.R. 15/2000 e s.m.i. con la L.R. 19/2001. Occorre informare che risulta provato l'allacciamento fognario del fabbricato, che risulta provato l'impianto idrico del fabbricato. Tuttavia la regolarità edilizia rimane assicurata da una conformità approvata e certificata sulla base delle trasformazioni edilizie spazio-temporali eseguite presso gli uffici comunali preposti a seguito della ricostruzione ai sensi della L. 219/1981. Risulta ad ogni buon conto che l'edificio ha gli impianti e le finiture ultimate, è abitato e quindi idoneo all'uso. Si trae che

<sup>25</sup> Situazione interattiva con l'art. 6 del R.D. n°652/1939.

<sup>26</sup> G.U. n°160 del 12/07/2011.

le componenti interagenti tecnico-amministrative nonché giuridico-legali dell'analisi peritale a livello di regolarità edilizia ricadenti in capo al soggetto esecutato rimangono a carico della stessa anche sotto il profilo delle servitù attive e passive non illustrate e non chiarite allo scrivente ove e se presenti allo stato dei fatti e non corrisposte da alcuna utenza tecnica sotto propria responsabilità a favore o a carico della stessa esecutata, allo scrivente.

Ciò a beneficio esclusivo della procedura di esecuzione immobiliare.

### **Regolarità catastale.**

All'atto dell'estensione della perizia lo scrivente non ha ritenuto inoltrare richiesta scritta di autorizzazione in merito ad operazioni di variazione o di regolarizzazione catastale necessarie per l'aggiornamento dei dati relativi al compendio dal momento che la domanda di variazione o ammodernamento deve sussistere anteriormente la richiesta in qualità di titolari del diritto reale.

Ciononostante lo stato di fatto dei luoghi dei beni censiti è, nella forma, sostanzialmente coincidente con i dati registrati presso il relativo ufficio competente di cui dicasi in titolo [all. n°6 e 4]. Non si può dire lo stesso per l'intestatario.

Si fa comunque presente che circa la conseguenza materiale della diversità dei dati oggettivi in merito alla prova planimetrica depositata a suo tempo presso l'A.d.E. rispetto allo stato di fatto dei luoghi ed allegata a codesta perizia è tale fintanto che la titolare del diritto non offre una prova di fatto diversa da quella registrata agli atti.

Tuttavia, poiché lo stesso stato di fatto è tuttora sotto forma di responsabilità in termini di quota del soggetto pignorato, rimane in capo allo stesso ai sensi della L. 30/07/2010 n°122<sup>27</sup> tradotta ed esplicitata dalle Circolari n°02 del 09/07/2010 e n°03 del 10/08/2010 emesse dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio - aventi a riferimento le linee direttrici atte ad inquadrare, tra l'altro, anche la coerenza oggettiva proprio ai sensi della L. n°52 del 1985 tra la conformità della planimetria catastale depositata a suo tempo [anno 1941] con lo stato di fatto dei luoghi dell'immobile [anno 2015].

### **Costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.**

Secondo il procedimento di calcolo in uso presso la Conservatoria RR.II., il costo di cancellazione per ogni pratica di trascrizione è il seguente:

essendo il numero di pratiche = 1 si ha:

| <b>liquidazione</b>     |                        |
|-------------------------|------------------------|
| imposta ipotecaria      | 200,00 €               |
| tassa ipotecaria        | 40,00 €                |
| imposta di bollo        | 59,00 €                |
| sanzioni amministrative | 0,00 €                 |
|                         | 299,00 €               |
| numero pratiche         |                        |
| = 1                     |                        |
|                         | subtotale [b] 299,00 € |

<sup>27</sup> Ex art.19 D.L. n°78 del 31/05/2010.

totale      299,00 €

Inoltre, essendo la pratica di cancellazione comprensiva dei diritti legali, accessorie, interessi ed altro questi andranno calcolati a parte e detratti in seguito dal ricavato della vendita quindi ci si limita ad un mero valore preliminare orientativo in rango ai crediti.

#### **Indicazione dei criteri di stima.**

Le unità immobiliari nel loro complessivo oggetto di stima non sono dotate di evidenti peculiarità estetiche, di armonia e di carattere architettonico composte con una certa esemplarità e non possiedono, inoltre, caratteristiche di univocità distintive di pregio apparente. Si è manifestato quindi comunque semplificato il modello analitico di stima da usare in quanto tutte le griglie di analisi sono apparse conformate a quelle di apprezzamenti normalizzati anche in ragione del fatto che, il mercato immobiliare italiano dopo un lungo periodo di frenetica dilatazione sta facendo registrare una lunga fase di riflessione, anche alla luce della situazione economica generale<sup>28</sup>. Una proiezione rivolta al futuro, dalla quale una stima ancorché riferita all'attualità non può prescindere secondo gli analisti del settore ad un ragionamento il quale non lascia intravedere margini di ripresa nel breve/medio periodo, semmai una tendenza alla riflessione anche in considerazione della potenziale offerta nel prossimo avvenire rispetto a performance di altri beni. Di conseguenza si esplicita un mercato immobiliare senza picchi di extra-quotazione nel raggio di 500+1000 m dall'edificio e sempre in ambito municipale. Lo scopo finale è, come richiesto, quello di individuare il più ragionevole valore di mercato ma, per tale fine, è stato necessario innanzitutto disciplinare un percorso valutativo atto a garantire il maggior grado di affidabilità dell'espressione del valore ultimo che valutasse tipologicamente il bene. Per tale obiettivo lo scrivente ha ritenuto opportuno orientarsi considerando un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene quale è quello immobiliare. La base di partenza del riscontro illustra l'immobile da stimare in sintesi, per categoria catastale affine, ubicazione, oggetto di quotazione e di vendita in un periodo temporale transitorio e ravvicinato offerto sul medesimo mercato immobiliare potenzialmente già negoziato in ragione della funzionalità reciproca del bene stesso ed infine, rispetto ad una valutazione fortemente caratterizzata dal contesto dottrinale introdotto dalla L. n°392 del 27/07/1978 ovvero in regime facoltativo dal D.Lgs. n°23 del 14/03/2011, per cui si è immaginato di osservare un campione espressivo di dati in modo da formare una serie di fattori tra loro riferibili per analogia con proprietà di reciprocità inversa. Da qui il criterio di stima per **punti di merito**. Ad essi poi si è operata un correzione mediante dei coefficienti ponderativi [all. n°2] proposti nelle tabelle allegate in modo da tenere conto di eventuali differenze esistenti fra il bene oggetto di stima e quelli oggetto della similitudine per effetto di una non autentica fruibile obiettività tra i dati mercantili indigeni offerti dalle agenzie immobiliari sul territorio, rispetto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di volta in volta riscontrate fino a giungere ad una quantità di dati ristretta [all. n°3] dai quali partire per giungere al valore finale di stima de quo. Si è associato ad essi, quindi, un rilevamento partendo attraverso dati indipendenti per mezzo il tabellario nazionale OMI semestralmente differito ed un prontuario generalizzato e divulgato di dati mercantili offerti anche se occorre effettuare una distinzione: poiché i dati OMI non sono aggiornati secondo la zonizzazione riferita all'ultimo semestre, si è preferito effettuare comunque una ricerca dei valori con riferimento all'ultima

<sup>28</sup> Fonte: Tecnoborsa, Banca d'Italia - Eurosystema.

annualità utile disponibile in quanto i prossimi dati saranno accorpati e disponibili solo per il secondo semestre 2015 in modo da costituire, di tutti i rilevamenti, una media armonica dei prezzi di mercato al fine di ottenere una verosimile distribuzione omogenea del campione degli stessi.  
Essa viene così rappresentata:

| Residenziali                 |        |                    | valori di mercato OMI |                      |                            |                            |
|------------------------------|--------|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
|                              |        | stato conservativo | vendita               |                      | locazione                  |                            |
|                              |        |                    | min €/m <sup>2</sup>  | max €/m <sup>2</sup> | min €/m <sup>2</sup> xmese | max €/m <sup>2</sup> xmese |
| abitazioni                   | civili | normale            |                       |                      |                            |                            |
| abitazioni                   | civili | ottimo             |                       |                      |                            |                            |
| abitazioni di tipo economico |        | normale            | 740                   | 880                  | 2,5                        | 3,2                        |
| abitazioni di tipo economico |        | ottimo             | 880                   | 1050                 | 3,2                        | 3,8                        |
| media prezzi                 |        |                    | € 887,50              |                      | € 3,18                     |                            |

Residenziali a  
carattere  
provinciale

| periodo      | vendita €/m <sup>2</sup> | locazione €/m <sup>2</sup> xmese |
|--------------|--------------------------|----------------------------------|
| ott-14       | 1.461,00                 | 3,00                             |
| nov-14       | 1.478,00                 | 3,00                             |
| dic-14       | 1.505,00                 | 3,00                             |
| gen-15       | 1.513,00                 | 4,00                             |
| feb-15       | 1.406,00                 | 4,00                             |
| mar-15       | 1.503,00                 | 4,00                             |
| apr-15       | 1.482,00                 | 4,00                             |
| mag-15       | 1.387,00                 | 4,00                             |
| giu-15       | 1.402,00                 | 4,00                             |
| lug-15       | 1.463,00                 | 4,0                              |
| ago-15       | 1.415,00                 | 4,0                              |
| set-15       | 1.362,00                 | 4,0                              |
| <b>media</b> | <b>1.448,08</b>          | <b>3,75</b>                      |

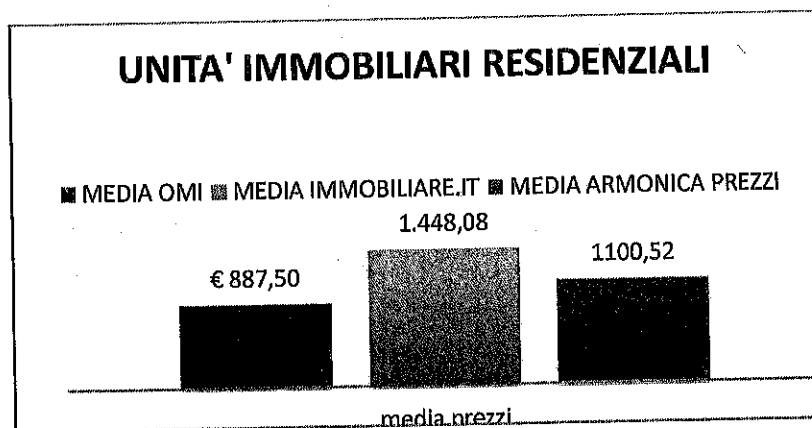
| valori di mercato OMI |                               |                       |          |               |               |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|----------|---------------|---------------|
| BOX                   | stato conservativo<br>normale | vendita               |          | locazione     |               |
|                       |                               | min €/m²              | max €/m² | min €/m²xmese | max €/m²xmese |
|                       |                               | 485,00                | 700,00   | 1,80          | 2,50          |
|                       |                               | media prezzi € 592,50 |          | € 2,15        |               |

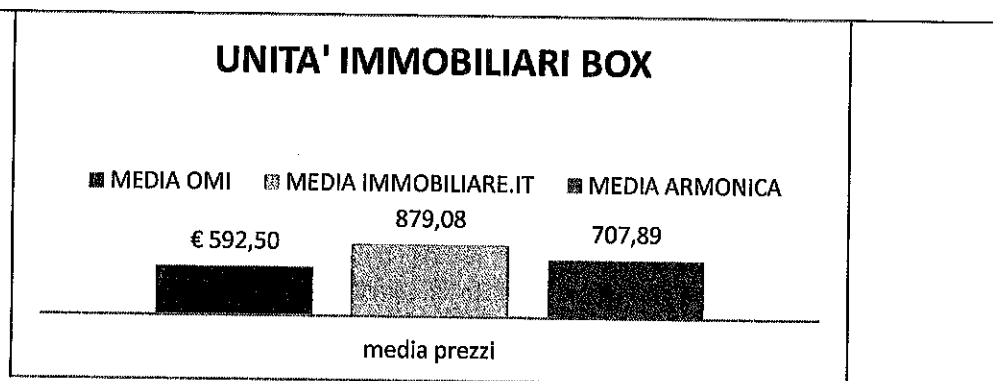
| <b>Box</b>     |                                |                                       |
|----------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| <b>periodo</b> | <b>vendita €/m<sup>2</sup></b> | <b>locazione €/m<sup>2</sup>xmese</b> |
| ott-14         | 939,00                         | 3,00                                  |
| nov-14         | 906,00                         | 3,00                                  |
| dic-14         | 852,00                         | 3,00                                  |
| gen-15         | 881,00                         | 4,00                                  |
| feb-15         | 899,00                         | 4,00                                  |
| mar-15         | 882,00                         | 3,00                                  |
| apr-15         | 878,00                         | 4,00                                  |
| mag-15         | 900,00                         | 4,00                                  |
| giu-15         | 871,00                         | 4,00                                  |
| lug-15         | 848,00                         | 4,00                                  |
| ago-15         | 856,00                         | 4,00                                  |
| set-15         | 837,00                         | 4,00                                  |
| <b>media</b>   | <b>879,08</b>                  | <b>3,67</b>                           |

di essi si è ottenuta una indicazione descritta nel modo seguente:

| <b>residenziale</b>          | <b>vendita €/m<sup>2</sup></b> | <b>locazione €/m<sup>2</sup>xmese</b> |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| <b>media armonica prezzi</b> | <b>1100,52</b>                 | <b>3,44</b>                           |

| <b>box</b>                   | <b>vendita €/m<sup>2</sup></b> | <b>locazione €/m<sup>2</sup>xmese</b> |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| <b>media armonica prezzi</b> | <b>707,89</b>                  | <b>2,71</b>                           |





con lo stesso metodo logico-inferenziale si è giunti ad identificare un valore di mercato per le locazioni oltre IVA [escluse quote opzionali del tipo opportunità fiscali in ambito locativo]. Atteso che le caratteristiche dimensionali e di posizione mercantile comprese quelle di zona identificate nei precedenti paragrafi posseggono un valore residuale generato dalla destinazione, tutto ciò viene reso esigualmente appetibile vista anche la diminuita presenza in loco di immobili commerciabili. L'offerta, in altre parole, non si connette in automatico al numero di eventuali transazioni effettuate o di negoziazioni in itinere, pur essendone approssimativamente andati alla ricerca. Ciò potrebbe far apparire la cosa come effetto impennante il valore commerciale del bene sulla base di una probabile domanda dello stesso ma, data l'ubicazione, oggettivamente, pur essendovi elementi attrattori o polarizzanti sotto il profilo commerciale vero e proprio atti a contrassegnare un'area di quartiere così da annotarne un'ipotesi posizionale di peculiarità, essenziale o vitale del tipo piccolo borgo e quindi una gravitazione della clientela nel contorno durante gli orari di vita finalizzati a modularne, si sarebbe potuta denotare una effettiva competitività mercantile del compendio sul piano degli atti traslativi delle unità immobiliari. Per questa ragione e per le residue caratteristiche estrinseche del mosaico territoriale, vissuto come area di collegamento localizzata alla corona interna degli assi viari, piuttosto lungo normali livellette di transito preferibilmente rimane una distinzione del tipo a carattere insediativo-locale la cui offerta svincola de facto da una valutazione in merito ad un surplus del valore oggettivo anche perché il potenziale bacino di utenza della zona prossima al commercio risulta relativamente moderato e, tenuto conto che, in aggiunta di ciò, pur essendo presenti in prossimità della zona aree a verde e strade con carreggiate non ampie nonché percorsi ed aree di svago e ristoro, essi sono piuttosto appetibili. Considerata la data di non proprio recente edificazione e la tipologia costruttiva della struttura portante e dei solai dell'edificio, all'apparenza non sembra nemmeno tanto plausibile l'eccellenza nella versatilità e nella personalizzazione visto che non sono riconoscibili i cosiddetti vani tecnici di posa per l'alloggiamento della domotica e dell'impiantistica tecnica ormai in uso ricorrente. Tanto per essere tecnicamente più precisi essi, essendo di tipo tradizionale, e non di tipo galleggiante o sollevato non risponderebbero ad un  $h_{ppf}$ <sup>29</sup> conveniente visto che possiedono un interpiano medio al limite sufficiente per una robusta modifica architettonica interna finalizzata ad una rielaborazione globale per usi specifici indirizzati o modifiche ad orientamento tecnologico con la finalità di elevarne il valore venale, viceversa occorrerebbe diminuire la quota disponibile di intradosso attraverso realizzazioni tecniche straordinarie. Con ciò si vuole assegnare, cioè, anche un valore indotto o una dote di scala all'analisi del contesto a livello di microarea di importanza puntuale giusto per dare una forma di completezza visto che si tratta, malgrado tutto, di unità a destinazione

<sup>29</sup> Altezza del piano di posa al finito.

residenziale tuttavia convertibile. Dicasi altrettanto per i parcheggi interni ed esterni comunque presenti ed intesi come aree di sosta a medio-breve termine, qualora gli stessi riuscissero a contenere un congruo numero di veicoli e, contemporaneamente, ad essere sfruttati per iniziative concomitanti o di supporto alla fermata o ricorrenze a livello familiare o di eventuale sosta condivisa visto che le proprietà rientrano in un complesso multiproprietario/condominiale. Ciononostante se ne è tenuto conto in termini residuali di flusso reddituale. Naturalmente, data l'identificazione architettonica del taglio dimensionale del compendio a destinazione finale residenziale distinto e rapportato alla distanza dal centro del Comune, preso come riferimento essenziale nonché considerate le caratteristiche mediamente antropocentriche dello stesso e introdotte le medesime nel metodo di stima, tutto ciò fa sì che la naturale appetibilità producibile del bene assume un valore residuale garantito da una capitalizzazione a medio-lungo termine o posticipato per l'acquirente fatte salve le eventuali trasformazioni architettoniche di consuetudine al fine di accrescerne il valore di mercato.

**Formazione dei lotti per la vendita e determinazione delle quote.**

Considerato lo stato dei fatti alla data del 28/01/2005 momento in cui si è creata una separazione di diritti tra il soggetto esecutato ed il coniuge; considerato che l'intero compendio riunito in una sorta di collazione sottoposta ad una forma di riunione fittizia ed incompleta in quanto mancante degli eventuali titoli di credito, dei fondi patrimoniali di famiglia, dei conti correnti, delle obbligazioni, dei beni in natura, dei conguagli eccedenti o residui per la valutazione complessiva di tutti capitali sottoposti a procedura di esecuzione si

~~dispone in generale di una quota di diritto pari a  $\frac{1000,000}{1000,000}$  dello stato patrimoniale immobiliare diviso e pignorato dal Creditore procedente. Da quanto scritto ne consegue l'identificazione dei lotti per la formazione della vendita.~~

**Identificazione univoca del lotto unico.**

Il bene A presente nella relazione di perizia si è preferito non renderlo scomponibile in più parti pertanto da ciò risulta appropriato individuare un solo lotto per la vendita. Identificazione del lotto unico:

**LOTTO UNICO.**

Territorio: 83014 Ospedaletto d'Alpinolo [AV]. Beni esecutati:

**UNITA' A**

| IMMOBILE | Catasto        | Fabbricati         |        |            |            |
|----------|----------------|--------------------|--------|------------|------------|
|          | Sezione urbana |                    | Foglio | Particella | Subalterno |
|          |                |                    | 3      | 268        | 4          |
|          | Categoria      |                    | A/6    |            |            |
|          | Consistenza    | 2 vani             |        |            |            |
|          | Indirizzo      | Vico I Colonna, 15 |        |            |            |
|          | Piano          | T                  |        |            |            |

**Tabella riassuntiva di stima.**

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>RIPORTO DELLA SUPERFICIE LORDA DI PROPRIETA' [m<sup>2</sup>]</b> | <b>49,70</b> |
| <b>BOX [m<sup>2</sup>]</b>                                          | <b>0,00</b>  |

**operazioni di correzione sul riporto totale della superficie abitativa con spazi accessori e non**

|                                                                |              |
|----------------------------------------------------------------|--------------|
| cantina/sottotetto                                             |              |
| cantina collegata con u.i.                                     |              |
| posti auto scoperti/area suborizzontale di pertinenza          |              |
| posti auto coperti                                             |              |
| balconi                                                        |              |
| terrazzi                                                       |              |
| verande                                                        |              |
| supplemento per parziale panoramicità di affaccio              |              |
| cortile o corte                                                |              |
| Subtotale                                                      | 0,10         |
| <b>TOTALE CORREZIONE SUPERFICIE PROPRIETA' [m<sup>2</sup>]</b> | <b>54,67</b> |
| <b>TOTALE SUPERFICIE PROPRIETA' [m<sup>2</sup>]</b>            | <b>54,67</b> |

**CORREZIONI PUNTUALI****correzione in relazione alla zona**

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| centralità e vicinanza                                                | 1,32        |
| funzioni tipiche della zona                                           | 1,09        |
| estetica del luogo                                                    | 1,08        |
| <b>coefficiente generale relativo alla zona [<math>\alpha</math>]</b> | <b>1,56</b> |

**correzione in relazione all'edificio**

|                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| impiantistica                                                                         | 1,05        |
| caratteristiche estetiche                                                             | 0,30        |
| caratteristiche sociali                                                               | 0,11        |
| conservazione                                                                         | 0,24        |
| <b>coefficiente generale di correzione relativo all'edificio [<math>\beta</math>]</b> | <b>0,43</b> |

**coefficiente complessivo di correzione relativo all'edificio  $\gamma = \alpha * \beta$**

**0,66**

**correzione in relazione agli alloggi**

|                                                                            |             |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| aspetti funzionali                                                         | 0,74        |
| varianti estetiche                                                         | 0,80        |
| varianti di posizione                                                      | 0,90        |
| varianti dimensionali                                                      | 1,20        |
| varianti di conservazione                                                  | 1,00        |
| <b>coefficiente generale relativo all'edificio [<math>\delta_1</math>]</b> | <b>0,64</b> |

$V_u$  = valore unitario del piano

$V_m$  = Valore ricavato dall'Osservazione del Mercato Immobiliare [€/m<sup>2</sup>] **1.100,52 €**

$V_u = \gamma * \delta_1 * V_m$  469,14

Valore stimato in assenza di correzioni ponderative 54.695,67 €

**Valore unità stimato in presenza di correzioni ponderative 25.648,12 €**

|                                                                                              |  |                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|-------|
| $V_m$ = Valore garage ricavato dall'Osservazione del Mercato Immobiliare [€/m <sup>2</sup> ] |  | € 707,89           |       |
| Valore stimato box-garage in assenza di correzioni ponderative                               |  | 0,00 €             |       |
| <b>presenza/assenza depositi/garages/seminterrati</b>                                        |  |                    |       |
| aspetti funzionali                                                                           |  | 0,00               |       |
| varianti estetiche                                                                           |  | 0,00               |       |
| varianti di posizione                                                                        |  | 0,00               |       |
| varianti dimensionali                                                                        |  | 0,00               |       |
| varianti di conservazione                                                                    |  | 0,00               |       |
| coefficiente generale medio relativo alle pertinenze [ $\delta_2$ ]                          |  | 0,00               | media |
| Valore stimato box in presenza di correzioni ponderative                                     |  | 0,00 €             |       |
| $V_u$ = valore unitario dell'unità immobiliare                                               |  |                    |       |
| $V_m$ = Valore ricavato dall'Osservazione del Mercato Immobiliare [€/m <sup>2</sup> ]        |  | 1.100,52           |       |
| $V_u = \gamma * \delta_2 * V_m$                                                              |  | 0,00               |       |
| <b>presenza/assenza negozi nel circondario</b>                                               |  |                    |       |
| circondario di utenza potenziale                                                             |  | 1,25               |       |
| taglio tipologico                                                                            |  | 1,20               |       |
| contesto funzionale                                                                          |  | 0,75               |       |
| funzionalità generali                                                                        |  | 1,11               |       |
| caratteristiche estetiche                                                                    |  | 0,97               |       |
| caratteristiche di posizione                                                                 |  | 1,25               |       |
| coefficiente generale medio relativo ai negozi [ $\delta_3$ ]                                |  | 1,09               | media |
| VALORE ADDITIVO STIMATO RELATIVO ALLE UNITA'                                                 |  | 27.954,18 €        |       |
| $V_u$ = Valore unitario del piano                                                            |  |                    |       |
| $V_m$ = Valore ricavato dall'Osservazione del Mercato Immobiliare [€/m <sup>2</sup> ]        |  |                    |       |
| $V_u = \delta_3 * V_m$                                                                       |  | 1.199,47 €         |       |
| <b>VALORE STIMATO BENI ESECUTATI AL NETTO DELLE SPESE</b>                                    |  | <b>30.467,58 €</b> |       |
| <b>ULTERIORE SVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PER VINCOLI E LIMITAZIONI [a corpo]</b>              |  |                    |       |
| stato di possesso e difficoltà di evacuazione                                                |  | 0,00%              |       |
| vincoli, conformità ed oneri urbanistici da recuperare, regolarizzare ed aggiornare          |  | 0,00%              |       |
| rischio assenza di garanzie per vizi occulti non dichiarati all'atto dei sopralluoghi        |  | 0,00%              |       |
| rivalsa su imposte e tributi insoluti non dichiarati al Consulente                           |  | 0,00%              |       |
| regolarizzazione catastale                                                                   |  | 1,00%              |       |
| stima costi di cancellazione iscrizioni e trascrizioni di formalità se a carico acquirente   |  | 299,00 €           |       |
| <b>VALORE FINALE STIMATO AL LORDO DELLE SPESE</b>                                            |  | <b>29.863,90 €</b> | ⇐     |

Tabella riassuntiva del valore da porsi come listino a base d'asta al modo di lotto unico.

| RIPARTIZIONE IN QUOTE DEI BENI SOTTOPOSTI A<br>PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE                                        | QUOTE                                                                            | divisa [€]         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Acquisizione attraverso asta della titolarità beni a carattere<br>estensivo del lotto unico per bilanciamento dei crediti | <b>quota di<br/>proprietà<br/>soggetto<br/>esecutato<br/>pari a<br/>100,000%</b> | <b>29.863,90 €</b> |
| quota complessiva comproprietari germani non debitori                                                                     | 000,000%                                                                         | 000,00 €           |
|                                                                                                                           | <b>TOTALE 100%</b>                                                               | <b>29.863,90 €</b> |

|                                                       |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>QUOTA VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA</b> | <b>29.863,90 €</b> ← |
|-------------------------------------------------------|----------------------|

**Identificazione delle superfici separabili.**

Non sussistono, per il compendio esecutato, le condizioni minime di divisibilità fisica degli ambienti gli uni dagli altri. Ciò ed altro dal punto di vista progettuale da approfondire eventualmente in separata sede e secondo i tempi richiesti. In ogni caso, farà evidenza e risalto sulla valutazione dello scrivente, l'Ordinanza dell'ill.<sup>mo</sup> Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Avellino.

**Altre informazioni per l'acquirente.**

Non è presente agli atti di codesta consulenza, benché richiesto al soggetto esecutato, l'attestato di prestazione energetica quale documento utile sia ai fini della dichiarazione da consegnare all'Ente di riferimento, sia per la stipula degli atti di compravendita e/o di locazione ai sensi del D.Lgs. n°311 del 29/12/2006, dal momento che tale dichiarazione dal 01/07/2009 è stata resa obbligatoria e dal momento che la Regione Campania richiede gli atti di deposito digitalizzati per zona censuaria anche ai sensi dell'art. 6 del D.L. n°63 del 04/06/2013.

Inoltre, considerata la tipologia dell'immobile con caratteristiche residenziali occorre tenere presente, ai sensi della L.R. n°19 del 19/08/1982 e s.m.i. [agg. BURC n°64 del 03/12/2001 e s.m.i.], l'indissolubilità delle attinenze dall'abitazione fermo restando la mancanza di requisiti minimi prestazionali in termini energetici.

Infine si fa presente che il prezzo di vendita, essendo una Esecuzione immobiliare<sup>30</sup>, si è fatto doverosamente dipendere dal periodo di esposizione correlato a presupposti congetturati dalle parti contraenti o loro delegati, alle condizioni oggettive dell'immobile sulla base dello stato di fatto e di diritto appurato sprovisto del gesto collaborativo dei familiari non debitori in quanto assenti al momento del sopralluogo ed allo svolgimento di una pur minima trattativa futura.

<sup>30</sup> IVS 2007.IVS 2, nota 6.11.

La presente consulenza è stata composta con le informazioni assunte, disponibili ed utilizzabili al giorno 12 settembre 2015.

**Giudizio conclusivo di valutazione.**

A conclusione della presente relazione di consulenza, lo scrivente, dichiara di aver risposto fedelmente ed a sufficienza ai quesiti a lui posti dall'ill.<sup>mo</sup> sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. G. Guglielmo e rimane disponibile per ogni eventuale chiarimento in merito.

