

ALLEGATO N. 7

RELAZIONE OSCURATA

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 77/2024

Creditore procedente:



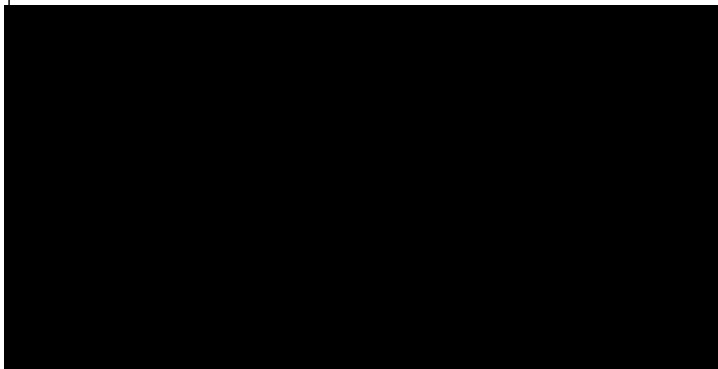
Debitore:



Oggetto del pignoramento:

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI QUADRELLE (AV)
ALLA VIA SAN MICHELE

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E ALLEGATI



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
SEZIONE II CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Oggetto:	Esecuzione Immobiliare N. 77/2024 R.G.E.I.	
	Creditore Procedente:	
	Debitore:	
	Bene pignorato:	Appartamento, sito nel comune di Quadrelle (AV) alla via San Michele

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

TRASMETTE

relazione tecnica illustrativa ed estimativa, così strutturata:

1. Incarico _____ 3
2. Attività espletate e accertamenti effettuati _____ 3
3. Controllo completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. _____ 4
4. Gravami _____ 4
5. Descrizione del bene oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita
_____ 5
6. Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico _____ 7
7. Identificazione catastale dell'immobile _____ 10
8. Verifica presupposti applicazione disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n.
178/20 _____ 10
9. Descrizione del bene oggetto di stima _____ 11
10. Stima del bene oggetto del pignoramento _____ 16

[REDACTED]

con i seguenti allegati:

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

Inoltre consegna richiesta di liquidazione del C.T.U. e cd-rom in supporto informatico contenente la seguente documentazione:

- file contenente relazione di stima inerente al cespite in formato non protetto;
 - file contenente la relazione di stima inerente al cespite in formato protetto;
 - file contenente la relazione di stima inerente al cespite con tutti i dati personali e sensibili oscurati in formato protetto;
 - file contenente grafici da rilievo immobile oggetto di pignoramento;
 - file contenente documentazione fotografica;
 - file contenete la scheda sintetica in formato non protetto;
 - file contenete la scheda sintetica con tutti i dati personali e sensibili oscurati in formato protetto.
- [REDACTED]
- [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Oggetto:	Esecuzione Immobiliare N. 77/2024 R.G.E.I.	
	Creditore Procedente:	
	Debitore:	
	Bene pignorato:	Appartamento, sito nel comune di Quadrelle (AV) alla via San Michele

1. Incarico

Il sottoscritto [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli [REDACTED], in data 04-10-2024 è stato nominato C.T.U. dal G.E. [REDACTED], nel procedimento di esecuzione immobiliare N. 77/2024 R.G.E.I., al fine di rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento. In data 21-10-2024 il sottoscritto accettava l'incarico ricevuto e prestava il giuramento di rito.

2. Attività espletate e accertamenti effettuati

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

A seguito del controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., esaminati gli atti del procedimento, il primo sopralluogo si è svolto il giorno 31-01-2025.

In tale data l'accesso ha avuto esito negativo (**Allegato N. 10**), vista la mancata presenza degli esecutati.

A seguito dell'autorizzazione del G.E., il secondo accesso – forzoso – si è svolto in data 21/03/2025 (**Allegato N. 10**).

[REDACTED]

In sede di sopralluogo il C.T.U. ha visionato l'immobile oggetto di esecuzione, preso appunti, eseguito rilievi metrici e fotografici e quanto necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto, come riportato nel relativo verbale (**Allegato N. 10**).

Nel corso delle operazioni peritali è stato necessario effettuare indagini conoscitive, prendere visione e/o acquisire documentazione presso il Comune di Quadrelle (AV), Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali), Archivio Notarile di Avellino, nonché un'accurata indagine circa l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Quadrelle (AV), con particolare riferimento alla zona dove ricade il bene oggetto di esecuzione.

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

Nel corso del controllo della produzione agli atti, il sottoscritto verificava e constatava che tra tale documentazione era presente anche la certificazione notarile ventennale, redatta dal [REDACTED], Notaio in Santa Maria Capua (CE). Dalla certificazione notarile si evince che il cespite oggetto di esecuzione è di titolarità della

[REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]
[REDACTED] per diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, ai quali è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- Atto pubblico notarile di compravendita del [REDACTED] del 25.05.2012, repertorio n. 161129/26116 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 29.05.2012 al numero di registro generale 8922 e numero di registro particolare 7622 (**Allegato N. 5**).

4. Gravami

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

- **ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)**, atto [REDACTED] del 25 maggio 2012 repertorio n. 161130/26117 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 29 maggio 2012 al numero generale 8923 e al numero particolare 530 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di € 105.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 210.000,00, durata 24 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 1 Particella 354 Subalterno 3 sito nel comune di Quadrelle (AV) oggetto della procedura;

- **verbale di pignoramento immobili**, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Nola del 7 giugno 2024 repertorio n. 3200 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 8 luglio 2024 al numero generale 12365 e al numero particolare 10487 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 1 Particella 354 Subalterno 3 sito nel comune di Quadrelle (AV) oggetto della procedura.

5. Descrizione del bene oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita

L'immobile oggetto di stima è un'unità ad uso abitazione, sita nel comune di Quadrelle (AV) alla via San Michele, al piano primo.

Lo stesso si trova a circa 160,00 m dallo stadio comunale "Angelo Sanseverino" e a circa 490,00 m dal Municipio di Quadrelle (AV). Prendendo come riferimento lo stadio comunale (ingresso su via Montevergine), per raggiungere l'immobile è necessario percorrere via Montevergine (direzione via Giuseppe Garibaldi) per circa 85,00 m, fino a raggiungere l'incrocio con via San Michele, quindi svoltare a sinistra e procedere su via San Michele per circa 70,00 m.

L'immobile oggetto di stima si trova sulla sinistra.



Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato per civile abitazione costituito da due livelli: piano terra e piano primo.

L'unità abitativa, ubicata al piano primo è costituita dai seguenti ambienti: cucina, disimpegno, ripostiglio – sala da pranzo, n. 3 camere, n. 1 cabina armadio e bagno.

L'abitazione confina su un lato con una corte graffata alla particella 354 del Foglio 1, e sui restanti lati con beni di proprietà terzi, salvo altri.

A seguito di un'attenta analisi e di una serie di valutazioni effettuate in sede di sopralluogo, il sottoscritto ritiene che non sia possibile realizzare più lotti indipendenti per la vendita, in quanto trattasi di unità immobiliare di modesta consistenza.

6. Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

Dal certificato di destinazione urbanistica (**Allegato N. 4**) si evince che allo stato attuale l'area su cui sorge il fabbricato di cui al foglio 1, particella n° 354 sub. 3, secondo lo Strumento Urbanistico, attualmente vigente, ha la seguente Destinazione Urbanistica:

- **Zone Territoriale Omogenea "B1" Saturata** con gli indici e prescrizioni di cui all'allegato Stralcio delle Norme di Attuazione Vigente, art.li 25 e 26.

Invece secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato, l'area su cui sorge il fabbricato di cui al foglio 1, particella n° 354 sub. 3, ha la seguente Destinazione Urbanistica:

- **Zona Territoriale Omogenea Insediamenti urbani consolidati**, con gli indici e prescrizioni di cui all'allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. adottato, Art.lo 36.

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince altresì:

- che per detto terreno non è stata emessa alcuna Ordinanza ai sensi del 7° comma dell'art. 18 di detta Legge 47/85 e dell'art. 30, comma 7° del D.P.R.380/2001;
- che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni e non è sottoposto ai vincoli e divieti di cui all'art. 10 legge 21 novembre 2000, n° 353.

Dalla documentazione estratta presso il Comune di Quadrelle (**cfr. Allegato N. 4**) si evince che l'ultimo titolo abilitativo che ha riguardato l'immobile oggetto di stima è il **Permesso Edilizio in Sanatoria n. 72 (Legge 47/85) del 24.08.2007**.

Tra la documentazione estratta (**cfr. Allegato N. 4**) oltre al **Permesso Edilizio in Sanatoria n. 72 (Legge 47/85)** sono presenti anche gli elaborati grafici, allegati alla pratica di condono e il certificato di idoneità statica prot. n. 3129 del 13.08.2007.

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

Per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, il C.T.U. ha raffrontato lo stato di fatto rilevato in loco con gli elaborati grafici relativi al **Permesso Edilizio in Sanatoria n. 72 (Legge 47/85)**. (**cfr. Allegato N. 4**) -, che di seguito verranno indicati come **documentazione progettuale di raffronto**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la **documentazione progettuale di raffronto** è emerso quanto di seguito riportato:

1. l'immobile oggetto di esecuzione avrebbe dovuto avere un accesso in comune con l'immobile adiacente, per il tramite di un ingresso/disimpegno.

Tale ingresso/disimpegno, nella **documentazione progettuale di raffronto** è riportato al 50% come superficie dell'immobile oggetto di pignoramento e il restante 50% come superficie dell'immobile adiacente (**cfr. Allegato N. 4**).

L'ingresso/disimpegno di cui sopra avrebbe dovuto condurre alla porta di ingresso sia dell'immobile oggetto di pignoramento, sia di quello ad esso adiacente (di proprietà terzi).

Si precisa che dall'elaborato planimetrico (**cfr. Allegato N. 3**), l'ingresso/disimpegno è indicato con i seguenti dati catastali (Foglio 1, particella 353, sub 2) e lo stesso risulta essere descritto con un bene comune non censibile ai sub 3 (oggetto di pignoramento) e sub 4 (di proprietà terzi).

Allo stato attuale l'ingresso/disimpegno conduce alla porta di ingresso dell'immobile adiacente (di proprietà terzi), mentre l'ingresso all'immobile oggetto di pignoramento risulta murato.

Inoltre si rappresenta che tale disimpegno ha un ingombro planimetrico diverso da quello riportato nella documentazione progettuale di raffronto, nello specifico allo stato la larghezza dello stesso è di circa 1,15 m anziché 1,40 m;

2. Variazione della distribuzione degli ambienti interni, in particolare la camera 3 è stata divisa in due ambienti (camera + cabina armadio);
3. Variazione dei prospetti:
 - i. Il vano di apertura della camera 1 è diverso da come rappresentato nella documentazione progettuale di raffronto;
 - ii. Sul prospetto ovest è stato ricavato un ulteriore vano di apertura (nell'attuale cabina armadio) non previsto nella documentazione progettuale di raffronto;
 - iii. Il parapetto del terrazzo avrebbe dovuto essere in ringhiera, mentre di fatto è in muratura di tufo;
 - iv. Il vano di apertura in cucina oltre ad avere una diversa ubicazione planimetrica, è stato trasformato da finestra in portafinestra. Di fatti allo stato attuale tale vano di apertura rappresenta l'ingresso all'unità oggetto di procedimento;

- 
-
4. Lieve variazione – in diminuzione - dell'altezza di interpiano;
 5. L'aggetto della copertura del terrazzo non avrebbe dovuto coprire lo stesso per intero.

Inoltre si rappresenta che:

- I. All'interno dell'immobile è stata riscontrata la presenza di termosifoni in qualche ambiente, ma non è stata riscontrata la presenza di una caldaia. Quindi allo stato sono presenti il sistema di distribuzione, i terminali ma non è presente un generatore di calore, quindi l'impianto di riscaldamento è incompleto e ciò rappresenta una violazione rispetto a quanto previsto dall'art. 4 del Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 *"...Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 °C ed i 20 °C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente..."*.

Infine si rappresenta che:

- a. dalla documentazione progettuale di raffronto risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento avrebbe dovuto avere copertura piana con parapetti in ringhiera. Di fatto la copertura sembrerebbe piana ma non ci sono parapetti, bensì delle pareti in tufo con vani di apertura (**cfr. Allegato N.2**).

Constatate le suddette problematiche, dopo aver acquisito le opportune informazioni presso l'UTC di Quadrelle, si ritiene che per le problematiche di cui ai punti da 1 a 5, e al punto I. si potrebbe procedere con apposito titolo edilizio in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, con il ripristino dello stato dei luoghi limitatamente alle problematiche di cui ai punti 1., 3.ii., 3.iv. e 5. e con il ripristino dell'impianto di riscaldamento, al fine di garantire il rispetto all'art. 4 del Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975. Invece per quanto riguarda la problematica di cui al punto a., acquisite le opportune informazioni presso l'UTC di Quadrelle, si ritiene che la stessa non dovrebbe essere strettamente correlata all'immobile oggetto di pignoramento.

I costi previsti per la regolarizzazione urbanistica delle problematiche sopra specificate, attraverso richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, sono stimati in:

-
- € 3.000,00 per le spese tecniche (onnicomprensivo);
 - € 1.144,00 quali oneri amministrativi complessivi per (diritti di segreteria, ammenda e marche da bollo);
 - € 14.600,00 per le opere di ripristino dello stato dei luoghi e di ripristino dell'impianto di riscaldamento (onnicomprensivo).

7. Identificazione catastale dell'immobile

Dalle visure catastali, effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali), in allegato alla presente (**Allegato N. 3**), il sottoscritto accertava i dati catastali del bene oggetto di pignoramento.

Lo stesso risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Quadrelle con i seguenti dati:

- Foglio 1, particella 354, sub 3, categoria A/2, classe U, vani 5, con rendita catastale di Euro 296,96, dati di superficie: totale 122,00 m², totale escluse aree scoperte 114,00 m², via Mugnano piano T.

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

Si evidenzia che nella documentazione catastale (**cfr. Allegato N. 3**) l'ubicazione dell'immobile è indicata al piano terra mentre dalla documentazione progettuale di raffronto è indicata al piano primo.

L'indirizzo dell'immobile indicato nella documentazione catastale risulta sbagliato, in quanto l'immobile è ubicato in via S. Michele.

Si evidenzia che per l'immobile oggetto di pignoramento la planimetria catastale, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali) (**Allegato N. 3**), non coincide con lo stato dei luoghi.

Ciò detto, e tenendo conto che – per quanto riscontrato urbanisticamente – l'immobile deve essere sottoposto a pratica edilizia di sanatoria, è consigliabile successivamente procedere con un aggiornamento catastale, il cui costo si stima in € 600,00.

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

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

9. Descrizione del bene oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Quadrelle (AV) alla via San Michele, costituito complessivamente da due livelli: piano terra e piano primo.



Unità immobiliare oggetto di pignoramento

Ingresso originario (bcnc) di cui al Permesso Edilizio
in Sanatoria n. 72 (Legge 47/85) del 24.08.2007

Ingresso attuale in corrispondenza della cucina



Unità immobiliare oggetto di pignoramento – prospetto ovest

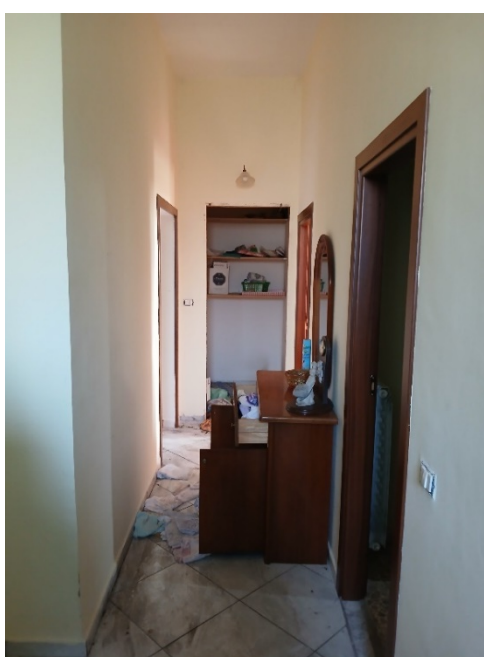
Arrivati a via Montevergine, all'incrocio con via San Michele, bisogna imboccare quest'ultima e procedere per circa 70,00 m. L'immobile oggetto di stima si trova sulla sinistra. L'accesso all'immobile allo stato attuale avviene per il tramite di una corte esterna.

Il primo ambiente che compone l'immobile oggetto di stima è la cucina, avente una superficie di circa 15,00 mq.



Ingresso – cucina

A partire dalla cucina è possibile accedere al disimpegno, avente una superficie di circa 9,28 mq.



Disimpegno

Dal disimpegno è possibile raggiungere:

- Il ripostiglio, avente una superficie di circa 1,82 mq;



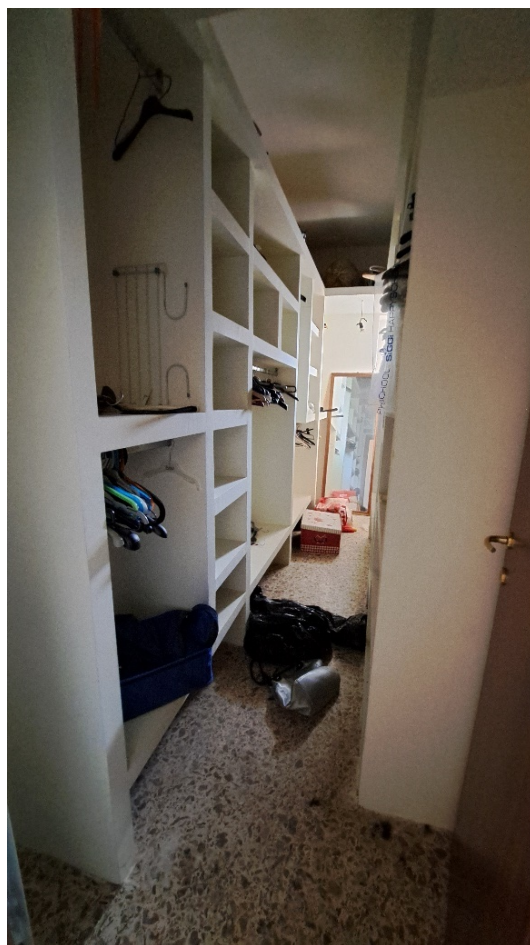
Ripostiglio

- La camera 1, avente superficie di circa 24,70 mq;



Camera 1

- La cabina armadio, avente superficie di circa 7,17 mq;



Cabina armadio

- La camera 2, avente superficie di circa 12,56 mq;



Camera 2

- La camera 3, avente superficie di circa 15,44 mq e comunicante con la cabina armadio;

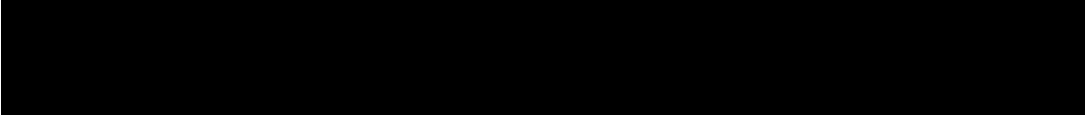


Camera 3

- Il bagno, avente superficie di circa 6,68 mq.



Bagno



Il bagno all'ingresso presenta un gradino.

A partire dalle camere 1 e 3 è possibile accedere al terrazzo avente superficie di circa 22,97 mq

L'unità abitativa è caratterizzata da una pavimentazione in gres porcellanato di color chiaro e marmettoni, come è possibile vedere dalle foto.

Il bagno è caratterizzato da pavimentazione in gres porcellanato di color chiaro.

Lo stesso anche le pareti rivestite con pavimentazione fino ad un'altezza di circa 2,30 m dal livello del pavimento.

Anche le pareti della cucina sono parzialmente rivestite con pavimentazione fino ad un'altezza di circa 2,00 m dal livello del pavimento (solo quelle però dove sono ubicati i mobili della cucina stessa).

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in ferro e vetro, mentre le porte interne sono in legno di color noce, tutte a battente.

Le finestre esterne sono in alluminio, con doppio vetro e sistema oscurante a persiane in alluminio.

Le tramezzature interne sono del tipo in forati laterizi dello spessore di 10 cm, rivestite, così come il soffitto, da intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura di tonalità chiara.

L'altezza di interpiano è di circa 3,27 m

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, sanitario ed è collegato alla fognatura comunale.

All'interno dell'immobile è stata riscontrata la presenza di termosifoni in qualche ambiente, ma non è stata riscontrata la presenza di una caldaia.

Quindi allo stato sono presenti il sistema di distribuzione, i terminali ma non è presente un generatore di calore, quindi l'impianto di riscaldamento è incompleto.

Dalla documentazione estratta dal comune di Quadrelle – certificato di idoneità statica- (**Allegato N. 5**), si evince che la struttura del fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è del tipo in muratura portante con solai in c.a..

Da quanto constatato in sede di accesso, l'immobile versa in uno stato di totale abbandono e conseguentemente in uno stato di manutenzione mediocre.

10. Stima del bene oggetto del pignoramento

Di seguito si riportano le superfici dell'immobile:

Piano	Destinazione	S.U.A
Primo	cucina	15
	disimpegno	9,28
	ripostiglio	1,82
	camera da letto 1	24,70
	cabina armadio	7,17
	camera da letto 2	12,56
	camera da letto 3	15,44
	bagno	6,68
TOTALE		92,65

Tab. 1

Piano	Destinazione	S.N.R.	S.N.R. rid.
Rialzato	terrazzo	22,97	6,89
TOTALE		22,97	6,89

Tab. 2

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

- mediante accertamenti delle quotazioni immobiliari nel comune di riferimento;
- mediante l'utilizzo della banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- mediante l'uso del metodo di stima della "capitalizzazione dei redditi".

Nel primo caso, a seguito di indagini effettuate relativamente alle quotazioni immobiliari nel Comune di Quadrelle (AV), il valore di mercato medio desunto è di circa €/mq 800,00. Tenendo conto che i terrazzi sono stati computati al 30%, si è ottenuto:

Superficie		Media valore mercato	Valore immobile
Immobile ad uso abitativo + terrazzo	99,54 mq	€/mq 800,00	€ 79.632,80

Tab. 3

Nel secondo caso, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili siti nel Comune di Quadrelle (AV) (AV) (zona B1- Centrale/CENTRO URBANO), in stato conservativo normale, tipologia abitazioni civili, prevede per i valori di mercato (periodo di riferimento – Anno 2024 – Semestre 2) un range che va da un minimo di €/mq 640,00 ad un massimo di €/mq 790,00 per superficie lorda.

Ai fini estimativi vanno considerate le superfici al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, e si arrotondano al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Alle superfici lorde vanno aggiunte le superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali.

Pertanto le superfici lorde dell'immobile in oggetto risultano le seguenti:

S.L. Abitazione	111,48
S.L. Terrazzo (computata al 30%)	8,02
TOTALE	119,50

Tab. 4

Si ottiene il seguente valore medio:

media valore mercato O.I.A.T. :

$$\text{➤ } \frac{\frac{€}{\text{mq}} 640,00 + \frac{€}{\text{mq}} 790,00}{2} = \frac{€}{\text{mq}} 715,00$$

Pertanto il valore dell'immobile in tal caso risulta:

Superficie		Media valore mercato O.I.A.T.	Valore immobile
Abitazione + terrazzo	119,50 mq	€/mq 715,00	€85.443,93

Tab. 5

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

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

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

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel Comune di Quadrelle (AV) (zona B1- Centrale/CENTRO URBANO), in stato conservativo normale, tipologia abitazioni civili, prevede per i valori di locazione (periodo di riferimento – Anno 2024 – Semestre 2) un range che va da un minimo di €/mq 2,40 a un massimo di €/mq 3,00 per superficie lorda, con un valore medio di €/mq 2,70.

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

$$R_l = \text{€/mq } 2,70 * 119,50 \text{ mq} * 12 = 3.871,86 \text{ €}$$

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

$$R_n = (3.871,86 \text{ €} * 0,80) = 3.097,49 \text{ €}$$

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

Si ottiene:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r = \text{€ } 77.437,30$$

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

$$\frac{€ 79.632,80 + € 85.443,93 + € 77.437,30}{3} = \text{€ } 80.838,01.$$

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

- 10 % per lo stato di manutenzione.

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

Valore complessivo immobile = (€ 80.632,46) * 0.90 (per lo stato di manutenzione)
= **€ 72.754,21** (settantaduemilasettecentocinquantaquattro/21), ponendo a carico della procedura gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

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

- l'importo per la regolarizzazione urbanistica del bene pari a € 18.744,00 (onnicomprensivo), come riportato nel paragrafo **“Verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico”**;
- l'importo per l'aggiornamento catastale, stimato in € 600,00, e l'importo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, necessario per eventuale decreto di trasferimento, stimato in € 500,00, ottenendo il seguente valore:

Importi da detrarre: = (€ 18.744,00 + € 600,00 + € 500,00) = **€ 19.844,00**;

Valore immobile = € 72.754,21 - € 19.844,00 = € 52.910,21 (cinquantaduemilanovecentodieci/21)
--

Di seguito si riporta tabella riepilogativa:

a) Valore immobile al lordo dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della procedura gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	€ 80.838,01
b) Valore immobile al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della procedura gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	(€80.838,01) * 0.90 (per lo stato di manutenzione) = € 72.754,21



c) Valore immobile al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della parte acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	€ 72.754,21 - € 18.744,00 - € 600,00 <u>- € 500,00</u> € 52.910,21
---	--

Tab. 6

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

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

