

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE CIVILE
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 18/2023

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore)
Amco (Asset Management Company S.p.A.)
- CONTROPARTE (Debitore)


Esperto Incaricato
Dott.Ing. **Vincenzo Santorelli**
Via Nazionale,32
83013, Mercogliano (AV)
studio: 0825.682204
cell: 347.8408173

GENNAIO 2024



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati Immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali.

PERIZIA

- Introduzione;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Dati catastali;
- Dati urbanistici;
- Regolarità edilizia ed urbanistica;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Confini fabbricato;
- Computo delle superfici;
- Rilievo fotografico;
- Eventuali dotazioni condominiali;
- Documentazione pratiche edilizie;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Stima analitica dell'immobile;
- Conclusioni;
- Riepilogo e descrizione finale;
- Congedo esperto.



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**
Tribunale di Avellino
Sezione Civile
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare R.G. 18/2023

Su istanza della società AMCO (Asset Management Company S.p.A) con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n.39, rappresenta e difesa dall'avv. Maria Rosaria De Simone nei confronti

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Santorelli nato ad Avellino il 02/03/1984 ed ivi residente in Corso Europa n. 83, C.F. SNT VCN 84C02 A509P, P.IVA 02965360643 iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Avellino n.2863, domiciliato in Monteforte Irpino (AV) alla Via Nazionale n.113, tel: 0825.682204 cell: 347.8408173

AVENDO RICEVUTO

In data 07/09/2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino dr.ssa Grasso Patrizia, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. al F. 9 p.lla 550 sub 13 sito nel Comune di Montoro Superiore (AV) alla Via Cesina n.36

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari

Esperto Incaricato
Dott.Ing. **Vincenzo Santorelli**
Via Nazionale,32
83013, Mercogliano (AV)
studio: 0825.682204
cell: 347.8408173



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI
PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico,
ACQUISIVA
ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA A

- Allegato 1:** Nomina dell'esperto per l'incarico di tipo perizia immobiliare
Allegato 2: Verbale di giuramento dell'esperto;
Allegato 3: Comunicazione data sopralluogo, tramite pec, al rappresentante legale del creditore pignorante e al debitore, tramite raccomandata A/R, all'indirizzo reperito sui servizi on-line uffici giudiziari;
Allegato 4: Ricevuta di ritorno raccomandata inviata a [REDACTED] ricevuta di avvenuta consegna pec trasmessa al legale rappresentante della società AMCO (Asset Management Company S.p.A.);
Allegato 5: Verbale di sopralluogo del 25/10/2023;
Allegato 6: Fattura emessa l'11/12/2023 per acconto di € 500,00 e saldata il 19/12/2018.

CARTELLA B

- Allegato 1:** Planimetria e visura catastale dell'immobile
Allegato 2: Prenotazione on-line per la visione degli atti inerenti all'immobile pignorato urbanistica nel Comune di Montoro Superiore (AV) alla Via Cesina n. 36;
Allegato 3: C.E. n. 720 del 15/11/1989 per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di un fabbricato sito nel Comune di Montoro Superiore alla Via Cesina n. 36;
Allegato 4: Relazione tecnica;
Allegato 5: Grafici;
Allegato 6: Prospetto e sezioni;
Allegato 7: Deposito progetto – Genio Civile;
Allegato 8: Deposito progetto variante – Genio Civile;
Allegato 9: Osservatorio Nazionale del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI);



CRONOLOGIA PRINCIPALE OPERAZIONI PERITALI

- **07/09/2023:** Nomina, convocazione CTU e fissazione prima udienza di comparizioni parti;
- **08/09/2023:** Giuramento di rito – verbale di conferimento di incarico di stima acquisizione documentazione.
- **08/09/2023:** Richiesta planimetria e visura catastale;
- **18/09/2018:** Invio comunicazione data sopralluogo, tramite PEC, al rappresentante legale del creditore pignorante e tramite raccomandata A/R al debitore all'indirizzo reperito sui servizi on-line uffici giudiziari;
- **19/09/2023:** Avviso di ricevimento raccomandata all'esperto, inviata al debitore pignorante;
- **05/10/2023:** Inizio operazioni peritali in località Montoro Superiore (AV) alla Via Cesina, 36 – Rilievo metrico e fotografico digitale degli immobili;
- **07/11/2023:** Richiesta documentazione tecnica al responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Montoro Superiore (AV);
- **15/11/2023:** Ritiro della documentazione tecnica presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montoro Superiore (AV).
- **20/11/2023:** Richiesta accesso agli atti al Genio Civile di Avellino;
- **11/12/2023:** Ricognizione presso agenzie immobiliari del Comune di Montoro Superiore (AV);
- **13/12/2023:** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it;
- **15/12/2023:** Indagine internet ai siti delle vari agenzie immobiliari;
- **23/01/2024:** Invio relazione di perizia al Tribunale di Avellino – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.



DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Montoro Superiore (AV) ed è così individuato:

DATI TOPONOMASTICI: Abitazione di tipo civile posta al piano secondo
sita alla Via Cesina n. 36;

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Foglio 9 p.lla 550 sub 13.

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale della parte attrice, tramite PEC, ed alla parte convenuta tramite raccomandata A/R in data 18/09/2023 (vedi ricevuta raccomandata A/R in cartella A allegato 3) la data del sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento fissata per il giorno 28/09/2023, poi spostata per il giorno 05/10/2023.

In tale data, l'esperto ha constatato che l'immobile era occupato dalla parte convenuta [REDACTED], presente al sopralluogo, mentre erano assenti gli altri soggetti avvisati precedentemente. In tale sopralluogo è stata fatta una ricognizione dei luoghi attraverso rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari. Dopo accertamenti fatti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montoro Superiore (AV), il tecnico ha potuto constatare la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n.720 del 15/11/1989 pratica n. 1627 per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di un fabbricato.

Il 20/11/2023 è stata fatta richiesta, al Genio Civile di Avellino, di accesso agli atti avente per oggetto la presa visione ed estrazione di copia di atti depositati presso codesto ufficio a nome del committente [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED]

Il procedimento di accesso agli atti presso il Genio Civile di Avellino con la presa visione ed estrazione di copia del deposito e relativo collaudo statico del fabbricato sito nel Comune di Montoro Superiore (AV) alla Via Cesina n.36 in ditta [REDACTED] non si è concluso in quanto non ha avuto risposta da tale ufficio.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



DATI CATASTALI

(quesito 1 – lettera C raccomandazioni generali)

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 08/09/2023, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. al F. 9 p.lla 550 sub 13.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE:

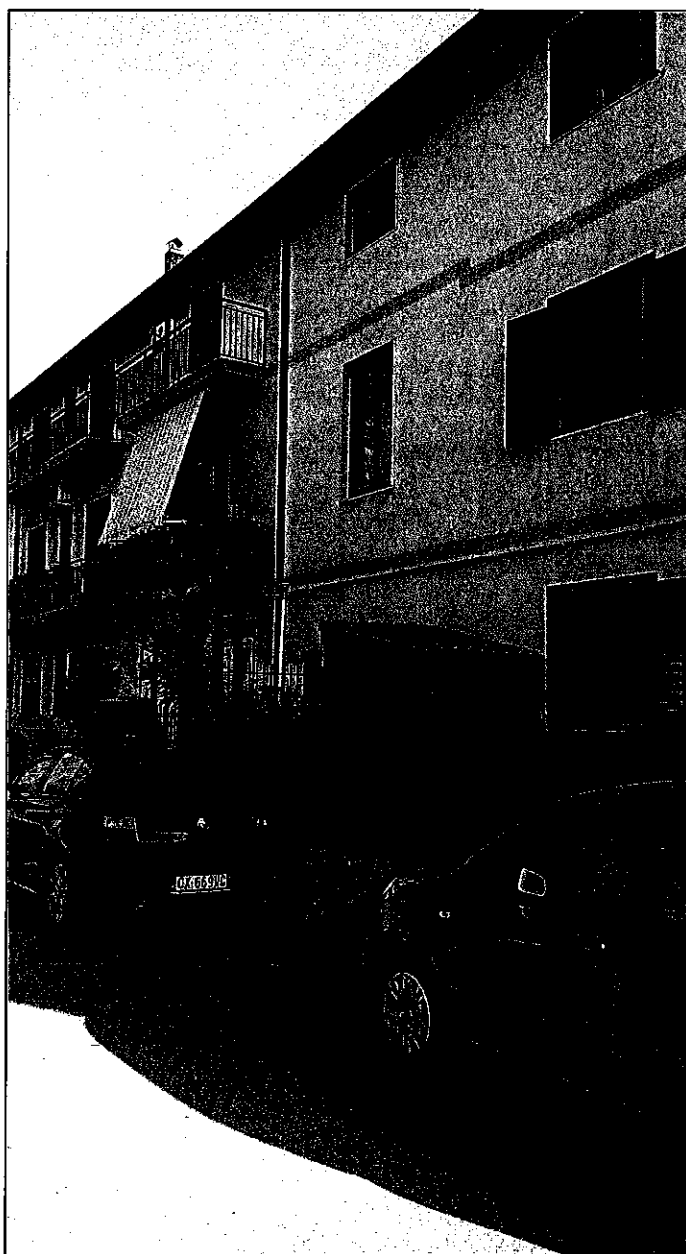
- Comune: **Montoro Superiore (AV)**
- Indirizzo: **Via Cesina n.36**
- Piano: **secondo**
- Foglio: **9**
- Particella: **550**
- Sub: **13**
- Categoria: **A/2**
- Classe: **U**
- Consistenza: **4,5 vani**
- Dati di superficie: **93 mq** – Totale escluse aree scoperte: **90 mq**
- Rendita: **302,13 €**



NOTE CATASTALI ESPERTO

(quesito 1 – lettera C raccomandazioni generali)

Dal rilievo metrico eseguito in data 05/10/2023 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince una modesta variazione planimetrica all'ingresso dell'appartamento. Infatti nella pianta catastale è indicato una zona ingresso, delimitato da un tramezzo che non trova riscontro nello stato attuale. Il vano cucina è stato adibito a camera da letto, l'angolo cottura è stato ricavato nel soggiorno.



DATI URBANISTICI

(punto 2 – lettera A raccomandazioni generali)

L'immobile, che comprende l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare R.G. 18/2023, sito in Montoro Superiore (AV) alla Via Cesina n.36 realizzato con C.E. n. 720 del 15/11/1989 pratica n.1627, è individuato nel vigente PRG del Comune di Montoro Superiore (AV) in un'area ricadente nella zona omogenea B – zona residenziale

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(punto 2 – lettera A raccomandazioni generali)

Il progetto allegato alla C.E. n.720 del 15/11/1989 pratica n.1627 prevedeva l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento di un fabbricato ad uso residenziale sito alla frazione S. Pietro, Via Cesina, in catasto al F.9 p.lla 335, in di [REDACTED] legale rappresentante della Società [REDACTED]. Dal confronto tra le piante progettuali, a firma dell'Ing. Antonio Aliberti, e lo stato dei luoghi si può chiaramente dedurre una netta e marcata difformità urbanistica che riguarda sia la distribuzione interna dell'appartamento in oggetto (sub 13) che alcune opere condominiali (vano scala e corridoi di piano).

L'appartamento presenta due balconi a servizio della zona giorno e zona notte non presenti nei grafici architettonici assentiti.

Tali modifiche possono essere facilmente legittimate con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Il progetto strutturale di riparazione del fabbricato fu depositato, ai sensi della L.R. 9/1983, presso il Genio Civile di Avellino in data 27/04/1990 al n.116392 e successiva variante del 30/04/1993 a firma dell'Ing. Antonio Aliberti.

La richiesta di accesso agli atti del Genio Civile per il ritiro del certificato di collaudo è stata presentata con PEC il 20/11/2023, codice istanza n.97170, prot. SSMC/2023/127127.

A tale richiesta il Genio Civile di Avellino non ha rilasciato copia del collaudo statico.



DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

(punto 2 – lettera B raccomandazioni generali)

Il giorno 05/10/2023, data del sopralluogo, il sottoscritto CTU si è recato presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ed ha eseguito le necessarie misurazioni con puntatore laser e un rilievo fotografico dell'immobile.

Come si può riscontrare nel verbale allegato (cartella A, allegato 5) l'esperto ha constatato che l'unità immobiliare era occupata [REDACTED] proprietario 1/1 dell'appartamento oggetto di pignoramento, in catasto al F. 9 p.lla 550 sub 13, piano 2°.

L'immobile ha accesso dalla strada provinciale Via Cesina tramite una corte condominiale, con ingresso pedonale e carrabile. L'unità immobiliare è suddivisa in zona giorno: ingresso-soggiorno-angolo cottura di mq 25,48 e zona notte con: camera da letto da 12,32 mq, camera matrimoniale mq 19,58, un w.c. di 5,89 mq. Completano l'appartamento un ripostiglio di 3,17 mq e un disimpegno di 6,67 mq. L'appartamento occupa una superficie netta di 73,11 mq, i due balconi hanno una superficie complessiva di mq $(6,51+2,71) = 9,22$ mq, l'altezza utile varia da 3,05 m a 2,05 m in quanto l'alloggio è posto nel piano mansarda.

Gli ambienti abitativi sono esposti a sud e in normali condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

- Fondazione superficiali dirette continue in calcestruzzo;
- Strutture verticali in muratura di tufo;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura a falde in latero-cemento;
- Scale condominiali in c.a.;
- Pareti esterni dell'edificio in blocchi di laterizio rivestite con intonaco cementizio e tinteggiatura;
- Manto di copertura con guaina bituminosa.

CARATTERISTICHE INTERNE:

- Infissi in legno con persiano alla "romana";
- Tramezzi in forati da 8 cm con intonaco civile;
- Pavimentazioni in gress-porcellanato (30x30) cm;
- Porta d'ingresso in legno color marrone;
- Porte interne in legno tamburato;
- L'appartamento è dotato dell'impianto idrico, sanitario, elettrico e di riscaldamento. Sono presenti n. 2 condizionatori e una stufa a legna nel soggiorno;
- Le acque reflue sono smaltite nella fogna comunale;
- Importo annuo spese condominiali ordinarie: circa 400 €/anno.
- Millesimi di proprietà: 60,80 %



- Pertinenze e accessori: NESSUNO;
- Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nell'assemblea condominiale sono stati già deliberati i lavori di riparazione del tetto, la messa in opera della linea vita e la sostituzione del portone d'ingresso
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia: NESSUNA
- Vincoli gravanti sul bene: NESSUNO.
- Stato di possesso: propri [REDACTED]



CONFINI UNITA' IMMOBILIARI

(punto 2 – lettera B raccomandazioni generali)

Foglio 9 particella 550 sub 13 piano secondo cat. A/2.

Come desunto sia dalla mappa catastale che confermato dal proprietario nel sopralluogo fatto il 05/10/2023, l'unità immobiliare confina:

- PIANO SECONDO

- A NORD: vano scala
- A SUD: Via Cesina - Corte condominiale
- A OVEST: altra proprietà
- A EST: altra proprietà

COMPUTO DELLE SUPERFICI

(punto 2 – lettera B raccomandazioni generali)

PIANO SECONDO (abitazione di tipo civile)

Superficie utile netta interna: 73,11 mq

Superficie lorda : 87,33 mq



RILIEVO FOTOGRAFICO

(punto 2 – lettera F raccomandazioni generali)

05/10/2023

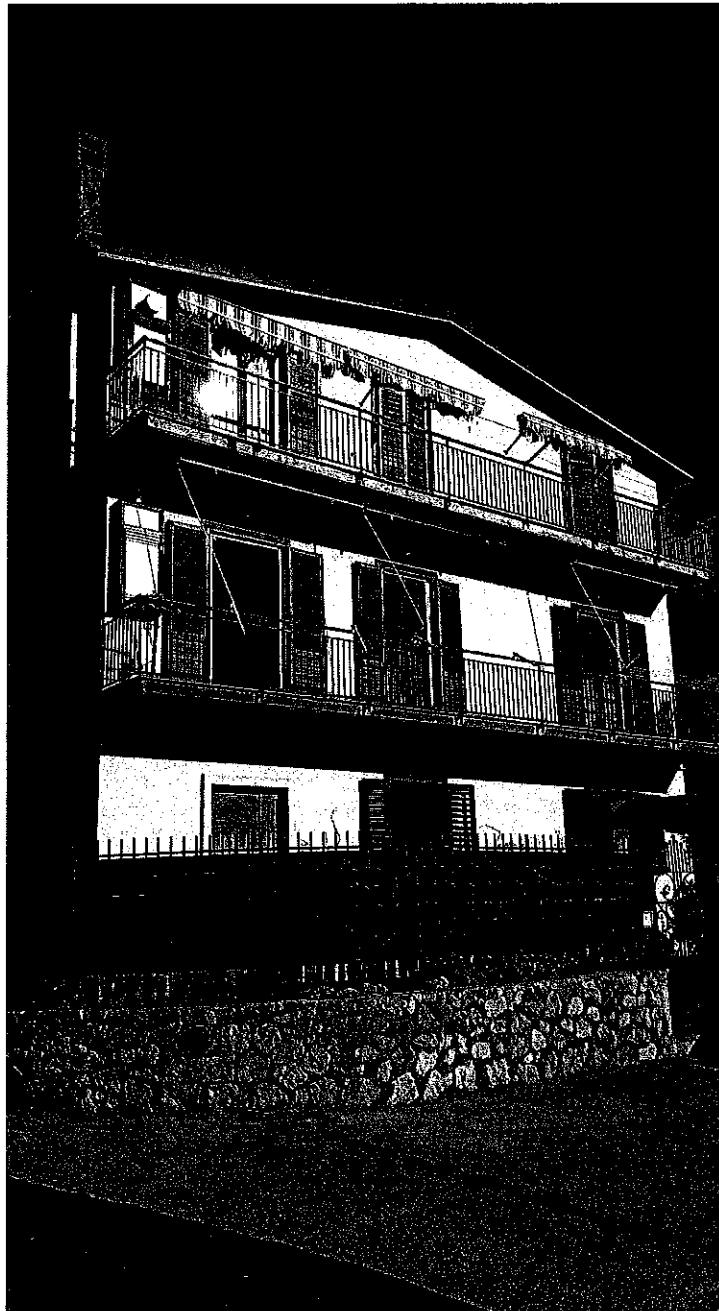


Foto n.1 - Vista principale del fabbricato





Foto n.2 - Vista laterale fabbricato



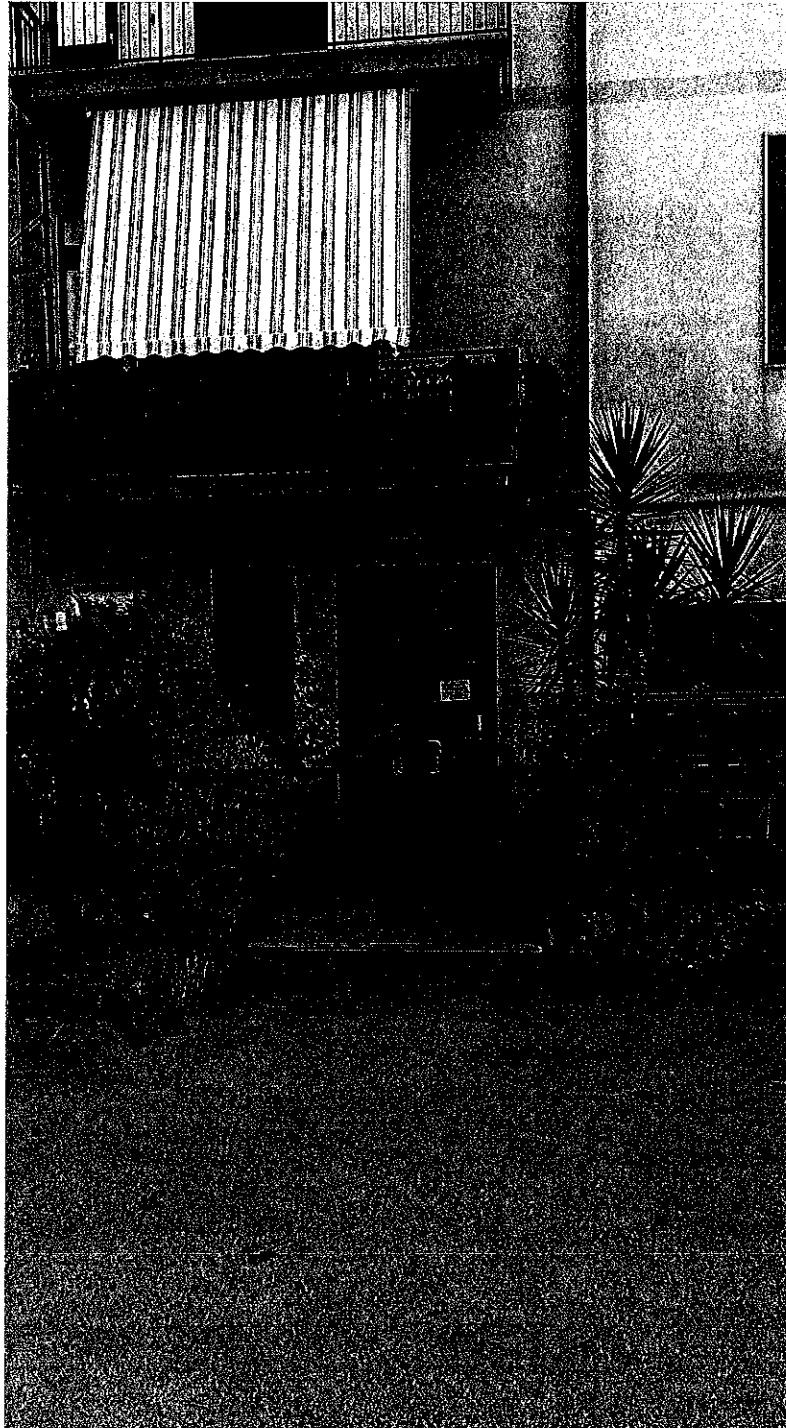


Foto n.3 - Vista accesso fabbricato





Foto n. 4 - Ingresso-soggiorno-a.c.





Foto n. 5 - Cameretta



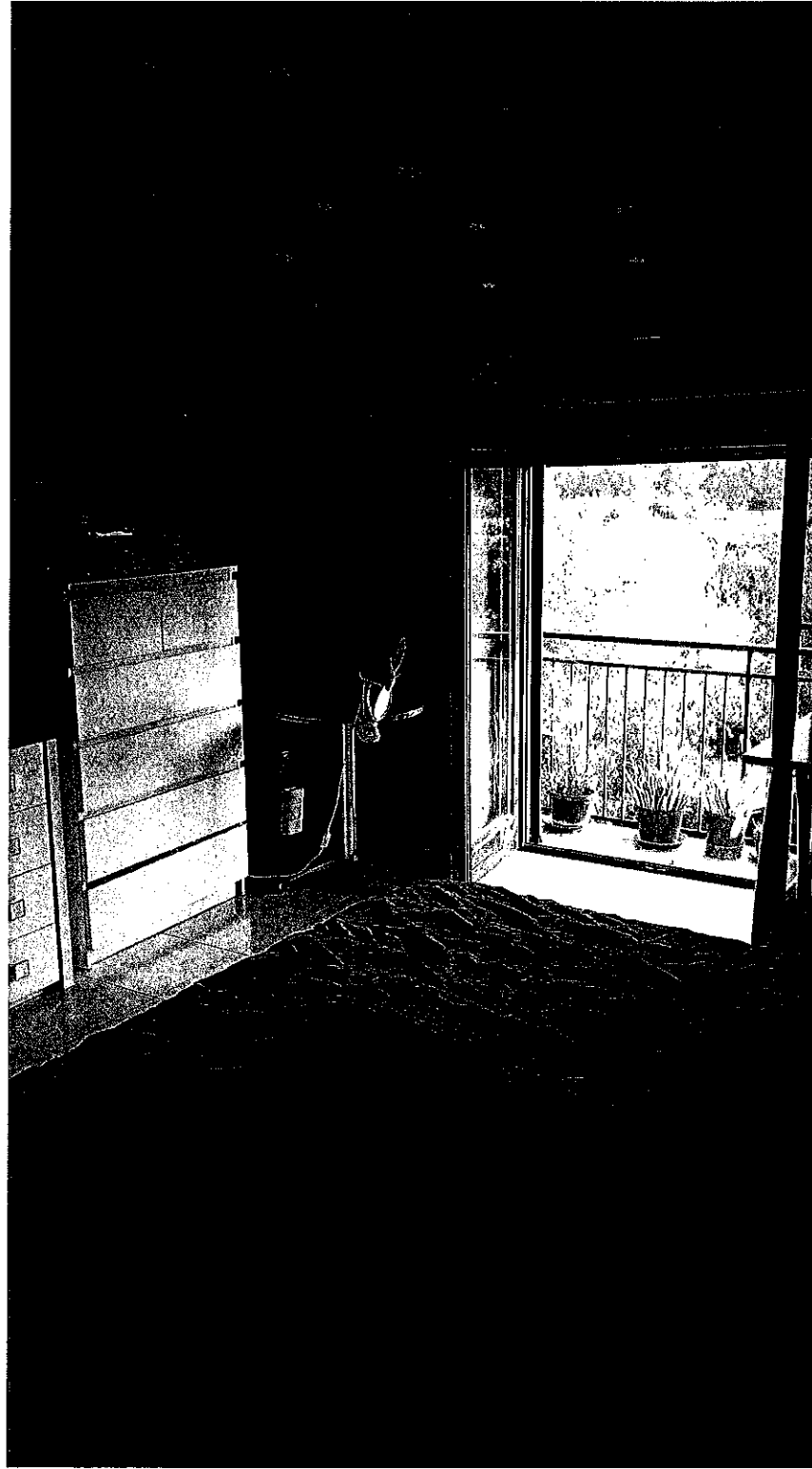


Foto n. 6 - Camera da letto



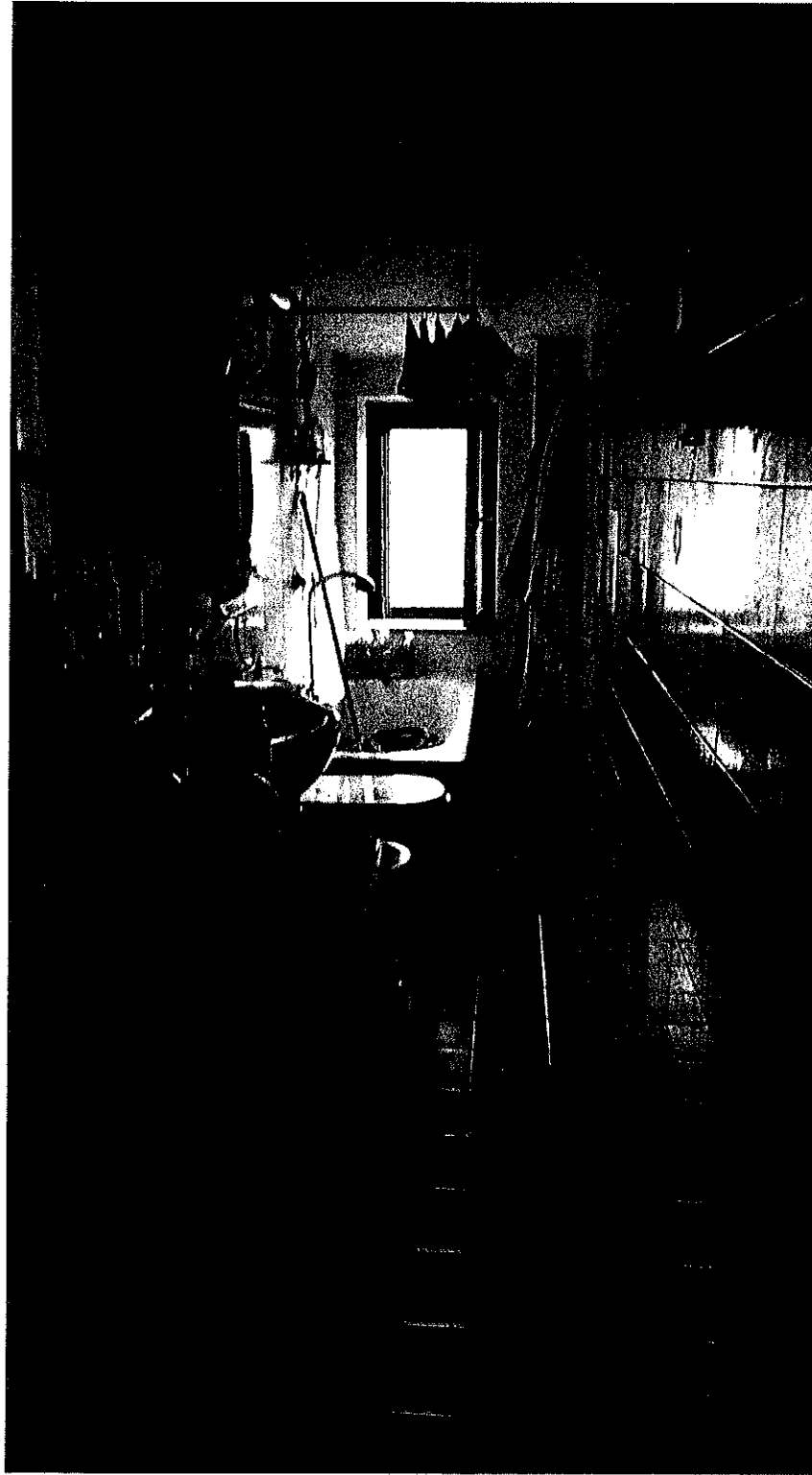


Foto n. 7 - W.C.



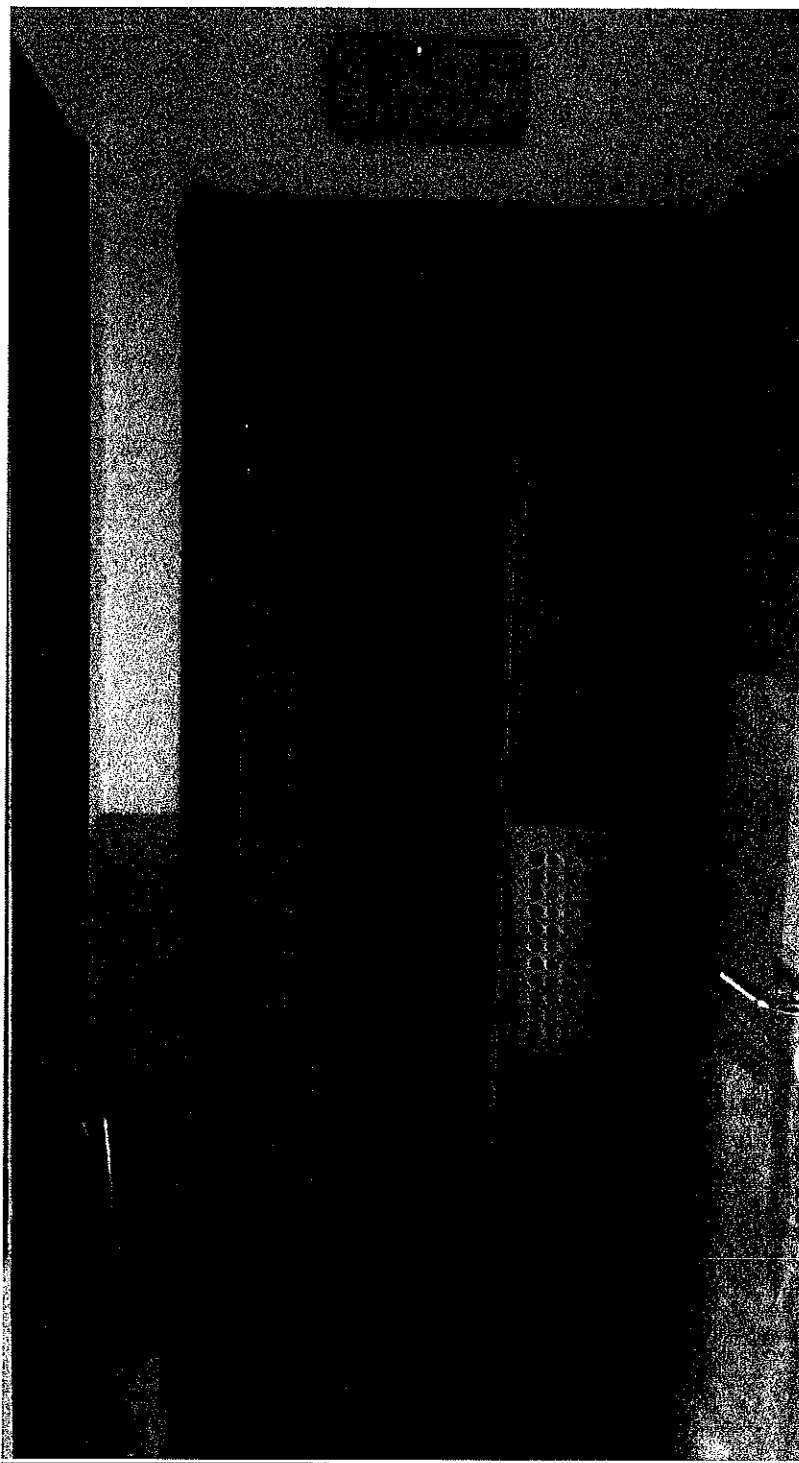


Foto n. 8 - Ripostiglio





Foto n. 9 -Disimpegno



EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

(punto 2 – lettera C raccomandazioni generali)

L'unità immobiliare in oggetto ha dotazioni condominiali in quanto facente parte di un condominio.

Un posto auto e non sono presenti spazi verdi ad uso giardino

DOCUMENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE

(punto 2 – lettera I-K raccomandazioni generali)

Assenza presso il Comune di Montoro Superiore (AV) del certificato di agibilità dell'intero corpo di fabbrica.

Per il bene oggetto di procedura esecutiva assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come riferito dal convenuto.

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

(punto 3 raccomandazioni generali)

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere occupato dal proprietario il [REDACTED]

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

[REDACTED] e residente nel Comune di Montoro Superiore (AV) alla Via Cesina n.36;



CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

(punto 2 – lettera D raccomandazioni generali)

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**;
- 2) Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
- 3) Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione).

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Poca richiesta di abitazioni nei Condomini a Montoro Superiore (AV), anche se la pezzatura media-piccola dell'unità abitativa ha un discreto mercato;
- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al fabbricato oggetto di stima, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.



STIMA SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dei beni oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Montoro Superiore (AV).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Montoro Superiore (AV) con l'individuazione dell'ubicazione del fabbricato;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne degli immobili.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalla valutazione delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Montoro Superiore (AV)

- 1) **Nome agenzia:** Capital House Montoro
Indirizzo: Via Roma, 345 – Frazione Piano di Montoro
Valutazione: 70.500,00 €
Tecnica di Valutazione: a corpo
- 2) **Nome agenzia:** Full Service di Aliberti Aniello
Indirizzo: Via Roma, 19b – San Pietro di Montoro
Valutazione: 70.000,00 €
Tecnica di Valutazione: a corpo



3) **Nome agenzia:** Casaffare Immobiliare sas

Indirizzo: Via Roma,293 – Frazione Piano di Montoro

Valutazione: 69.000,00 €

Tecnica di Valutazione: a corpo

1	70.500,00 €
2	70.000,00 €
3	69.000,00 €
TOT	209.500,00 €
MEDIA	<u>69.833,33 €</u>



STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cartella B allegato 8) accessibili tramite il sito www.agenzia territorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Non essendo presente le quotazioni, sul sito dell'agenzia delle entrate (OMI), fino al 2° semestre 2015 in quanto il Comune risulta soppresso, l'esperto ha effettuato una ricerca sul sito ISTAT sull'andamento dei prezzi di vendita delle abitazioni di tipo civile dall'anno 2015 a quello attuale.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad abitazioni di tipo civile (A/2), che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale e scadente. Considerato i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo civile in provincia di Avellino, ubicate nel Comune di Montoro Superiore in stato conservativo di tipo normale nella zona centrale oscilla tra un **valore min. di 880 €/mq ed un valore max di 1100 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo, complessivamente, normali lo stato di conservazione dell'immobile e discreto il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'immobile non di grande metratura ma essendoci poca richiesta in tale comune, si decide di utilizzare come valore di riferimento:

Abitazione di tipo civile: 900 €/mq



ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Sup. lorda = 87,33 mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE = 990 €/mq

TOTALE: 87,33 mq X 900 €/mq = 78.597,00 €

Tale valore viene deprezzato del 15 % in quanto trattasi di appartamento mansardato

VALORE DEL BENE: 66.807,45 €



STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

(Attraverso i canoni di locazione)

Una terza valutazione sui bene pignorato è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi a quello esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Non essendo presente le quotazioni, sul sito dell'agenzia delle entrate (OMI), fino al 2° semestre 2015 in quanto il Comune risulta soppresso, l'esperto ha effettuato una ricerca sul sito ISTAT sull'andamento dei prezzi di affitto delle abitazioni di tipo civile dall'anno 2015 a quello attuale ed ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq

Abitazione di tipo civile 3,3 €/mq X 87,33 mq = 288,19 €

VALORE DI LOCAZIONE: 288,19 €**Il saggio annuo di capitalizzazione: $r=4\%$**

$$V = \frac{R_{\text{netto-annuo}}}{r} = \frac{288,19 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi}}{0,04} = \frac{3.458,28 \text{ €}}{0,04} = \underline{\underline{86.457,00 \text{ €}}}$$

Tale valore viene deprezzato del 15 % in quanto trattasi di appartamento mansardato

VALORE DEL BENE: 73.488,45 €

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:**VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 198/2017**

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante della stima sintetica degli immobili attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

69.833,33 €

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

66.807,45 €

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i canoni di locazione:

73.488,45 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO } \frac{69.833,33 + 66.807,45 + 73.488,45}{3} = \underline{\underline{70.043,08 \text{ €}}}$$

A tale importo vanno dedotti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, sismica ed energetica così distinti:

- SCIA in sanatoria	€ 1.500,00
- Certificato di agibilità parziale relativa all'unità abitativa	€ 2.500,00
- variazione catastale	€ 1.000,00
- A.P.E.	€ 500,00
Tot.	€ 5.500,00

Pertanto il valore di mercato dei beni si riduce a

64.543,08 €

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita.



ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G. 18/2023
CONCLUSIONI

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Avellino
Sezione Civile
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Punto 3, scheda sintetica – raccomandazioni generali
Riepilogo e descrizione finale



RIEPILOGO

L'immobile, oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Montoro Superiore (AV) alla Via Cesina n.36, che si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione

L'intero fabbricato è circondato da un'ampia corte caratterizzato dalla presenza di posti auto, una parte destinata al passaggio delle auto ed in parte pedonale.

CONFINI UNITA' IMMOBILIARI

Foglio 9 particella 550 sub 13 piano secondo cat. A/2.

Come desunto sia dalla mappa catastale che confermato dal proprietario nel sopralluogo fatto il 05/10/2023, l'unità immobiliare confina:

- PIANO SECONDO
 - A NORD: vano scala
 - A SUD: Via Cesina – Corte condominiale
 - A OVEST: altra proprietà
 - A EST: altra proprietà

COMPUTO SUPERFICI

PIANO SECONDO (abitazione di tipo civile)

• Ingresso-soggiorno-a.c.	25,48 mq
• Camera matrimoniale	19,58 mq
• Camera da letto	12,32 mq
• W.c.	5,89 mq
• Ripostiglio	3,17 mq
• Disimpegno	6,67 mq
• Balcone	6,51 mq
• Balcone	2,71 mq
Superficie utile netta interna:	73,11 mq
Superficie lorda:	87,33 mq



DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 08/09/2023, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. al F. 9 p.lla 550 sub 13.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

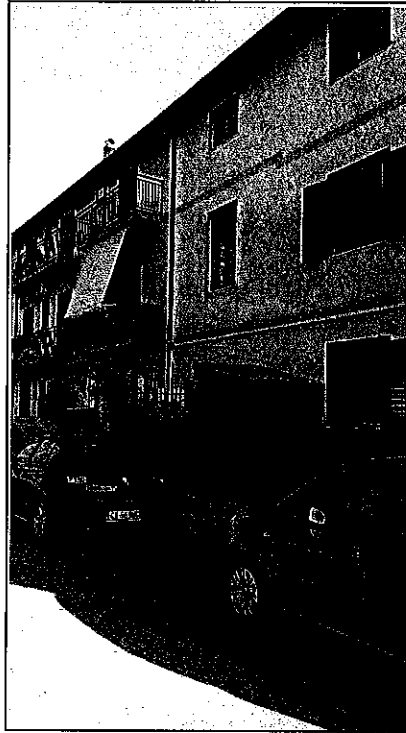
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE:

- Comune: **Montoro Superiore (AV)**
- Indirizzo: **Via Cesina n.36**
- Piano: **secondo**
- Foglio: **9**
- Particella: **550**
- Sub: **13**
- Categoria: **A/2**
- Classe: **U**
- Consistenza: **4,5 vani**
- Dati di superficie: **93 mq** – Totale escluse aree scoperte: **90 mq**
- Rendita: **302,13 €**

NOTE CATASTALI ESPERTO

Dal rilievo metrico eseguito in data 05/10/2023 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince una modesta variazione planimetrica all'ingresso dell'appartamento. Infatti nella pianta catastale è indicato una zona ingresso, delimitato da un tramezzo che non trova riscontro nello stato attuale. Il vano cucina è stato adibito a camera da letto, l'angolo cottura è stato ricavato nel soggiorno.





Valore di mercato fabbricato:

PREZZO BASE D'ASTA

(in cifra tonda)

64.500,00 €

CONGEDO ESPERTO

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione della relazione che precede e dopo aver obbiettivamente ricercato i valori di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico affidato.

Rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Avellino, lì gennaio 2024

Il C.T.U.

