

TRUBUNALE DI AVELLINO

G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. REG. GEN. E. 41/2024

PROMOSSA DA

I.s.r.l.

contro

R. L. e Z. I.

Redatta: Arch. Donatello Montano
Via C. Uva n°8 Avellino

RELAZIONE TECNICA

Ill.mo Sig. G.E. dott. ssa Patrizia Grasso,

Il sottoscritto Arch. Donatello Montano, nato ad Avellino il 21/06/1967 ed ivi residente alla Via Guido Festa N.5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n.841 è stato nominato consulente tecnico, nella procedura di espropriazione immobiliare, promossa da I s.r.l., contro R. L. e Z. I.

“ Il G.E. affida all'esperto l'incarico di :

a) Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea

planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

- a. Qualora sussistano i presupposti di applicazione della disposizione dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20, secondo cui

“376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.” Provveda, altresì, a verificare la esistenza della predetta comunicazione.

Nel caso previsto dall'art.1, co.378, della citata legge, che prevede che
“378. Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n.457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata”
Provveda a verificare e segnalare la sussistenza dei relativi presupposti

2. REDIGA , SECONDO IL MODELLO PUBBLICATO SUL SITO INTERNET DEL TRIBUNALE DI AVELLINO, una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di

manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

- C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
- D- La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi.
Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- Per la categoria “**terreni**” alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani

attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù .

- H- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, allegghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**, allegghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti allegghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell’avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria “**costruzioni**”, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l’esistenza o meno dell’Attestato di Qualificazione Energetica** ai sensi dell’**art.2 del D.Lgs. 311/06**;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell’atto di provenienza del bene e copia dell’eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;
- M- Il **G.E. autorizza** altresì il **perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all’art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune,

dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

3. PREDISPONGA altresì UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse da collazionarsi alla fine della relazione:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente,

in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;

- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
- iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie Difformità Catastali

- **Per i vincoli ed oneri**
giuridici che saranno
cancellati o
regolarizzati al
momento della vendita
a cura della procedura

⋮

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente ,

concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- **ALLEGHI ALTRESI'**gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).
- **INVII a mezzo PEC alle parti costituite con difensore e a mezzo raccomandata con A/R o equivalente alle parti non munite di PEC (debitore ed eventuali comproprietari)**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **30 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Allegghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c. inviando telematicamente i chiarimenti venti (20) gg. prima dell'udienza fissata.
- **DEPOSITI, la perizia in originale e supporto informatico su CD** contenente relazione con i dati oscurati ai **fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti

files:

- File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
- File contente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in

formato elettronico PDF;

- File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**(indicaz. Relazione Oscurata);
 - File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
 - File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
 - File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
 - File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);
 - File contenente la richiesta di liquidazione di onorario e specifica delle spese con allegate le relative giustifiche di spese.
- **DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale **ed inviare telematicamente la scheda di verifica della documentazione ipocatastale e/o relazione notarile ex art. 567 c.p.c. nonché notizie di cui al punti 1d;**
 - **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
 - **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario
 - **RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.

- **FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione fissa l'anticipo al consulente in € 4 00,00 e decreta che detta somma venga corrisposta dal creditore procedente .

Autorizza lo stesso a fare uso del mezzo proprio per gli spostamenti necessari all'espletamento dell'incarico.

L'esperto, autorizzato dal Giudice, scaricherà dal fascicolo telematico gli atti e i documenti già acquisiti telematicamente, ritirerà dal fascicolo cartaceo i seguenti documenti ove non presenti nel fascicolo informatico:

- Atto di Pignoramento
- Avviso ai creditori iscritti/ Avviso ai comproprietari
- Certificato Notarile
- Certificato catastale attuale
- Certificato storico ventennale
- Sotto fascicolo Intervenuti

Il G.E. rinvia all'udienza del 29/11/2024. ”

- PREMESSA –

I beni sottoposti a pignoramento, come risulta dagli atti, sono costituiti da un abitazione unifamiliare sita in C. (AV) **alla via R. n. 148 e** precisamente:

- unità immobiliare che si sviluppa su due livelli con tavernetta annessa che dà direttamente su una corte interna per complessivi sette vani e mezzo catastali.

Censita nel Catasto fabbricati del Comune di C. (AV) al Foglio particella sub 1; p. T-1, cat. A/3, cl. U, di vani 7,5, rendita di Euro 360,23.

ed è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale dell'unità stessa che risulta corretta per poter individuare il bene.

I proprietari dell'immobile sottoposto a pignoramento sono i signori R. L. nata a B. il 20/05/19 e Z. I. nato a P. D' (N) il 30/01/19, per 1/2 della piena proprietà ciascuno,

coniugi in regime di comunione legale, che a tutto oggi sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri.

- Sopralluogo

Il sopralluogo era stato fissato dal custode notaio Roberta Benigni in data 19/06/2024 alle ore 10,00 dinanzi al bene in oggetto sito in C.a (AV) alla via R. n.148 previo avviso di raccomandata A/R per l'inizio delle operazioni peritali, A tale sopralluogo era presente oltre al sottoscritto, avv. Noemi Russolillo per delega del custode giudiziario, Notaio Roberta Benigni e il debitore signor I. Z. il quale ci faceva accedere all'interno dell'immobile oggetto di stima per effettuare il sopralluogo durante il quale lo scrivente effettuava un rilievo fotografico molto dettagliato di tutti gli ambienti sia interni che esterni per stabilirne lo stato dei luoghi per effettuarne la stima, alla fine delle operazioni peritali, l'Avv Russolillo redigeva il verbale di sopralluogo che lo scrivente sottoscriveva insieme al debitore. Nei giorni successivi lo scrivente C.T.U. arch. Donatello Montano si è recato presso L'U.T.C. del Comune di C. (AV) per poter attingere tutte le notizie urbanistiche e gli atti progettuali assentiti, attinenti l'immobile in oggetto del pignoramento, successivamente tale documentazione è stata prodotta da parte dell'U.T.C. in fotocopia e risulta allegata alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

- CONCESSIONI AMMINISTRATIVE-

Per ciò che riguarda le concessioni amministrative il bene oggetto di stima è ubicato nel centro storico del comune di C. ed è stato realizzato prima del 01/09/1967, successivamente è stata rilasciata dal comune di C. una licenza per lavori di ristrutturazione e modifiche interne la numero 59 del 15/04/1977, ed infine ha subito ulteriori lavori di ristrutturazione mediante la presentazione di una D.I.A. del

21/04/2009 protocollo n.3763,dal punto di vista urbanistico ho verificato tramite U.T.C. del comune di C. che non sono presenti vincoli, limitazioni e piani attuativi vigenti che vanno a modificare lo stato dei luoghi.

-VENDITA IN UNICO LOTTO-

Dopo aver esaminato tutti i beni sottoposti a pignoramento, ho potuto constatare che c'è la possibilità di effettuare la vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

L'abitazione di che trattasi , si presenta con una pianta rettangolare che si sviluppa su un piano terra e un piano primo, al livello inferiore vi è la presenza di una tavernetta con annesso giardino di pertinenza anch'esso oggetto di stima mentre al piano primo è presente l'abitazione per le sue caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso è da considerare come "abitazione unifamiliare .La struttura portante verticale considerato l'anno di costruzione è stata realizzata in muratura .. La compagnatura perimetrale è anch'essa realizzata in muratura pitturata di colore avorio.

L'abitazione è accessibile pedonalmente tramite un portone d'ingresso autonomo su Via Roma dove percorrendo un piccolo androne usato anche come posto auto vi si accede all'abitazione tramite una scala interna. mentre proseguendo al piano terra si accede alla tavernetta con annesso giardino(vedi foto da 1 a 6),

Dal sopralluogo svolto ho potuto appurare che l'unità abitativa si sviluppa tutta al primo piano su un unico livello, l'accesso quindi avviene da un portone poi percorrendo un piccolo androne si arriva direttamente all'ingresso dell'abitazione mediante una scala (vedi foto 5) dove vi si accede all'abitazione composta da un salone, cucina e bagno tre camere da letto, un corridoio e un piccolo ripostiglio (vedi foto 7-11), le rifiniture all'interno dell'unità abitativa possono considerarsi di ottima qualità difatti ho riscontrato che in tutti gli ambienti è presente una pavimentazione in monocottura di vari colori, le pareti sono tutte tinteggiate con pittura lavabile in

vari colori, il rivestimento di piastrelle (cm 40x40) presenti nel bagno dove vi sono
vaso vasca e lavabo, gli infissi sono tutti in legno con vetro camera, inoltre . Gli
impianti sono quelli per civile abitazione (idrico-elettrico) ed il riscaldamento è
autonomo

Si riportano di seguito le dimensioni di ciascun ambiente sopra menzionato:

Superficie utile abitabile piano terra

Tavernetta.....mq **31.08**

Superficie utile abitabile piano primo

corridoio1.....mq 10.32

soggiornomq.31.20

cucina-.....mq. 18.80

bagno.....mq. 6.80

camera letto 1.....mq 12.80

camera letto 2.....mq. 26 .40

camera letto 3.....mq 19.20

ripostiglio.....mq 1.68

Totale S.U.Amq. 127,20

Totale S.N.R.....mq.50.52

-Androne-sistemazione area di pertinenza-

L'androne del fabbricato dove si accede per entrare nell'abitazione viene anche usato
come posto auto (vedi foto n, 12), la superficie dello stesso è di **36.00 mq** (vedi foto

n.13), l'area di pertinenza della tavernetta è tutta pavimentata ed è arredata con elementi da giardino (sedie .tavolini. sdraio, altalena e giochi per bambini vedi foto) la superficie di tutta l'area è di mq **117.60**.

STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il criterio che si adotta per la stima dell'abitazione è quello della stima sintetica comparativa, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, le quotazioni di riferimento dell'Agenzia del Territorio, l'andamento del mercato immobiliare, nonché il tipo di struttura dell'edificio e il grado di rifinitura.

Considerando che la sua ubicazione è nel centro storico del comune di C., e che le rifiniture dell'abitazione sono di ottima qualità , Il valore di mercato varia da €/mq. **1100,00** a €/mq. **1300,00**.

Nel nostro caso si assume prudenzialmente, in relazione all'anno di costruzione, alle attuali rifiniture e all'ubicazione dell'abitazione , il prezzo di €/mq. **1200,00**.

Per la superficie non abitativa o S.N.R. il prezzo è di un 1/3 della S.U.A, quindi il prezzo è di €/mq. **400,00**.

Infine per ciò che concerne l'area di pertinenza della tavernetta ubicata al piano terra considerando l'ottima sistemazione e la recinzione dello stesso avrà prudenzialmente un prezzo di €/mq. **300.00**.

Analogamente per l'androne del palazzo considerando che lo stesso ha anche funzione di posto auto avremo un prezzo di €/mq. **300.00**

Pertanto avremo i seguenti valori :

Superficie utile residenziale.....mq.158.28 x €/mq.1200,00 = €189.936.00

Superficie utile non residenziale.....mq.50.52 x €/mq.400.00 = € 20.208,00

Androne-area di pertinenza.....mq 153.60 x mq 300.00= € 46.080.00

VALORE TOTALE€ 256.224,00

Pertanto l'intero valore dei beni stimati ammonta ad € 256.224,00

- RIEPILOGO VALORE DEL BENE STIMATO -

In merito alla vendita dell'abitazione unifamiliare come detto in precedenza si può procedere all'individuazione di un unico lotto composto da un abitazione unifamiliare su due livelli con area di pertinenza per un valore di **€ 256.224.00**

DESCRIZIONE IMMOBILE DA VENDERE	VALORE
Abitazione , N.C.E.U. Comune di C. (A) al Foglio 7 particella 16 sub ; p. T-1, cat. A/3, cl. U, di vani 7,5, rendita di Euro 360,23.	€ 256.224.00

Lo scrivente resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino 22/10/2024

IL C.T.U.

architetto Donatello Montano

Si allega:

- A- rilievo fotografico
- B- planimetria scala 1/200
- C- relazione dati sensibili
- D- concessioni amministrative
- E- scheda sintetica
- F- scheda sintetica dati sensibili
- G- parcella