

TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRAZIONE

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 73/2024 R.G.E.

Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni
con sede in ***** del ***** (**), ***** ***** ***** **_***

Contro

***** *****

Giudice dell'Esecuzione Dott. Astianatte de Vincentis

III.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott. A. de Vincentis
Tribunale di Avellino

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Amabile IANNACCONE, nato ad Avellino il 10.06.1961, residente in Atripalda (AV) Via Alfonso Dinacci n. 8, codice fiscale: NNC MBL 61H10 A509A, partita I.V.A. 02261880641, con studio professionale in Avellino Via F. Tedesco n. 147, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 1197, riceveva la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare R.G.E n. 73/2024 promossa dalla Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni con sede in *****
*** ***** (**), contro ***** *****.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Con la presente si integra la relazione depositata in data 20 febbraio 2026, al fine di fornire un quadro sintetico dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare secondo le indicazioni del Custode Giudiziario Avv. Laura Scatuzzi, con note di udienza del 24/02/2026 accolte dall'On.le G.E.

1. ANALISI ANALITICA E CATASTALE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto di stima, identificati catastalmente al foglio n. ** del Comune di Solofra (AV) particella ****, sono ubicati in via ***** *****.

IMMOBILI PIANO TERRA

Lotto n° 1

DESCRIZIONE:

locale ad uso magazzino/deposito.

DATI CATASTALI: foglio n. **, particella ****, sub **, cat. C/2, classe 2, consistenza 77 m², superficie catastale 89 m², rendita €. 135,21.



STATO DI FATTO:

ubicato al piano terra con accesso dal civico n. **, il locale si presenta con una configurazione planimetrica di forma rettangolare, facilmente organizzabile. Sul lato destro, della parte retrostante rispetto all'ingresso è collocato un servizio igienico.



REGOLARIZZAZIONE:

poiché il bagno è posizionato sul lato retrostante destro del locale e la planimetria catastale lo riporta sul lato sinistro si rende necessaria la presentazione di una pratica di *Variazione Catastale per "esatta rappresentazione grafica degli spazi interni"*, tramite procedura D.O.C.F.A., al fine di ripristinare il principio di allineamento e regolarità nei registri immobiliari, in quanto la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto e al progetto autorizzato.

Ai fini **fiscali**, trattandosi di una ridistribuzione interna che non cambia la consistenza dei vani né la superficie catastale totale dell'immobile, la variazione catastale non comporta un aumento della rendita.

Dal punto di vista **urbanistico**, il lieve scostamento dimensionale del servizio igienico è computabile nei limiti percentuali di tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34 bis D.P.R. 380/01.

PROPRIETÀ 1.000/1.000:

***** , nato ad ***** (**) il **/**/****.

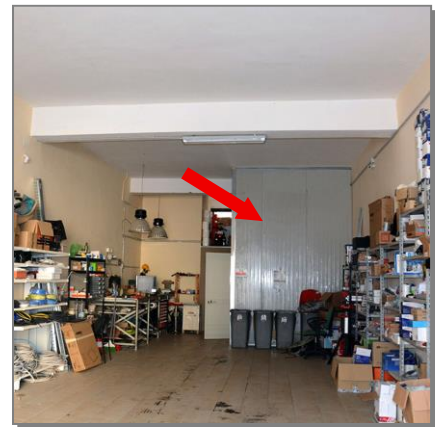
STATO DI OCCUPAZIONE:

il locale non risulta occupato da terzi, ma utilizzato dal debitore.

VERIFICA IPOCATATALE:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Busto Arsizio (VA) del 28/04/2023 Repertorio n. **** e iscritta in data **/**/**** - Registro Generale n. ***** – Registro Particolare n.*** - a favore della "***** ***** **S.p.A.**", per la quota di 2/9 del diritto di proprietà del sig. ***** .

Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale Pignoramento Immobili del Tribunale di Avellino del 25/05/2024 Repertorio n. **** e iscritto in data 14/06/2024 - Registro Generale n. ***** – Registro Particolare n.****- a favore della "**BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**", con sede in ***** del ***** (**) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del sig. ***** .



STATO DI OCCUPAZIONE:

il locale risulta occupato dalla “**** ***** s.r.l.s”, con un contratto di locazione per immobile commerciale, industriale e artigianale, della durata di sei anni con inizio da 01/12/2021 e termine 30/11/2027. Il contratto, si intenderà rinnovato tacitamente per un periodo di sei anni, se almeno sei mesi prima della scadenza nessuna delle parti darà disdetta con lettera raccomandata.

VERIFICA IPOCATATALE:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Busto Arsizio (VA) del 28/04/2023 Repertorio n. *** e iscritta in data 30/06/2023 - Registro Generale n. ***** – Registro Particolare n. **** - a favore della “***** ***** S.p.A.”, per la quota di 2/9 del diritto di proprietà del sig. ***** *****.

Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale Pignoramento Immobili del Tribunale di Avellino del 25/05/2024 Repertorio n. **** e iscritto in data 14/06/2024 - Registro Generale n. ***** – Registro Particolare n.*****- a favore della “**BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**”, con sede in **** del ***** (***) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del sig. ***** *****.

IMMOBILI PIANO PRIMO

Gli appartamenti sono ubicati al piano primo con accesso dal civico n. ** di via ***** ***** , l'accesso avviene mediante vano scala condominiale.

Lotto n° 3

DESCRIZIONE:

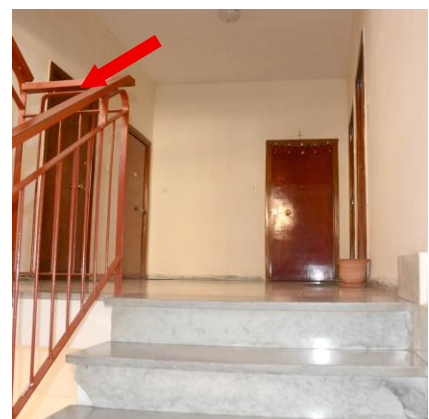
Abitazione di tipo civile ad uso abitativo.

DATI CATASTALI:

foglio n. **, particella ****, sub **, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie totale 77 m² superficie escl. Aree scoperte 72 m² rendita €. 173,53.

STATO DI FATTO:

l'appartamento collocato sulla sinistra rispetto al pianerottolo di arrivo del primo piano, si compone di cinque vani: ingresso/corridoio,



due camere da letto, cucina e bagno. Tutti i vani, ad esclusione dell'ingresso/corridoio, hanno affaccio al balcone, che garantisce adeguato apporto aeroilluminante.

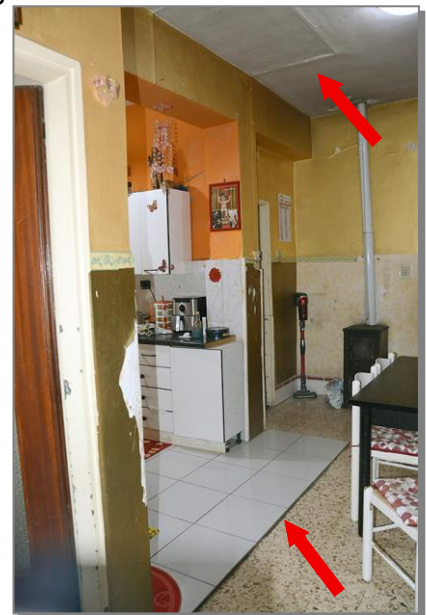
Le finiture interne sono riconducibili all'epoca di realizzazione: gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e cassonetto superiore per avvolgibile in PVC; le porte interne sono in legno tamburato liscio. La pavimentazione originaria in graniglia è presente nella totalità dell'alloggio, mentre in cucina e nel bagno è stata sovrapposta una pavimentazione in piastrelle ceramiche, incollata sul sottofondo preesistente.

Le superfici verticali e i soffitti evidenziano condizioni manutentive mediocri, con necessità di interventi di ripristino e tinteggiatura. L'appartamento è dotato dei consueti impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico-sanitario e termico), la cui conformità andrebbe verificata alla luce della normativa vigente

REGOLARIZZAZIONE:

Si rileva una difformità rispetto alla planimetria catastale, consistente nell'eliminazione della parete divisoria della cucina prospiciente il corridoio, con conseguente modifica dell'assetto distributivo interno. Si configura, quindi, una difformità sia da un punto di vista edilizio che catastale.

È necessaria la presentazione di una **CILA**, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, **in sanatoria** (ex Art. 37, D.P.R. 380/01) per opere già eseguite e il successivo aggiornamento della banca dati catastali tramite procedura **D.O.C.F.A.**



PROPRIETÀ 1.000/1.000:

***** , nato ad ***** (**) il **/**/****.

STATO DI OCCUPAZIONE:

il locale risulta occupato a seguito di contratto di locazione con il sig. *****
***** , con durata di quattro anni dal 27/06/2018 e rinnovato tacitamente per i primi quattro anni. Il contratto è scaduto il 26/06/2026. Il custode inizialmente ha presentato richiesta di autorizzazione al Giudice per la sottoscrizione di un contratto di locazione temporaneo per un anno, successivamente avendo l'affittuario dichiarato la necessità di permanere a Solofra solo per altri quattro mesi, il custode ha chiesto

ed ottenuto dal Giudice di essere autorizzata a consentire l'occupazione del bene per un periodo di 4 – 5 mesi, previa corresponsione, da parte del sig. *****, di una identità di occupazione in favore della procedura.

VERIFICA IPOCATATALE:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Busto Arsizio (VA) del 28/04/2023 Repertorio n. *** e iscritta in data 30/06/2023 - Registro Generale n. ***** – Registro Particolare n. **** - a favore della “***** **S.p.A.**”, per la quota di 2/9 del diritto di proprietà del sig. *****.

Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale Pignoramento Immobili del Tribunale di Avellino del 25/05/2024 Repertorio n. **** e iscritto in data 14/06/2024 - Registro Generale n. ***** – Registro Particolare n. ****- a favore della “**BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**”, con sede in ***** del ***** (***) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del sig. *****.

Lotto n° 4

DESCRIZIONE:

Abitazione di tipo civile ad uso abitativo.

DATI CATASTALI:

foglio n. **, particella ****, sub *, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie totale 77 m², superficie escl. Aree scoperte 72 m², rendita €. 173,53.

STATO DI FATTO:

l'ingresso dell'appartamento è posizionato frontalmente rispetto alla scala, presenta una distribuzione interna, costituita da cinque vani: due camere da letto, cucina, bagno e corridoio d'ingresso/disimpegno.

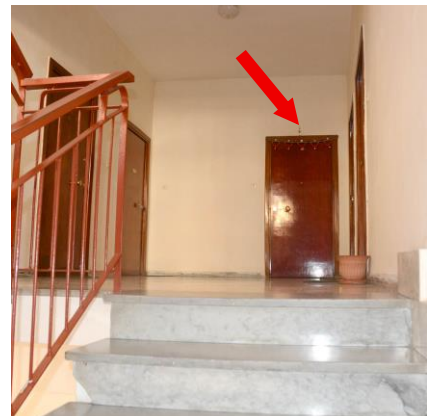
Le camere, affacciano sul balcone, elemento che contribuisce al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari in termini di aerazione e illuminazione naturale.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC, le porte interne in legno tamburato, pavimentazione in graniglia.

Le pareti e i soffitti versano in condizioni manutentive mediocri e richiedono interventi di ordinaria e, in parte, straordinaria manutenzione.

REGOLARIZZAZIONE:

non risultano difformità



PROPRIETÀ 1.000/1.000:

***** , nato ad ***** (**) il **/**/****.

STATO DI OCCUPAZIONE:

il locale risulta occupato a seguito di contratto di locazione con il sig. *****
***** , con durata di quattro anni dal 01/08/2022 al 31/07/2026. Per tale contratto, il custode è stato autorizzato dal Giudice alla sottoscrizione di un nuovo contratto transitorio di carattere temporaneo di un anno, con decorrenza 01/08/2026 e scadenza 31/07/2027, che comunque risulta subordinato alla vendita e alla eventuale aggiudicazione del bene.

VERIFICA IPOCATASTALE:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Busto Arsizio (VA) del 28/04/2023 Repertorio n. *** e iscritta in data 30/06/2023 - Registro Generale n. ***** – Registro Particolare n. *** - a favore della “*****
***** **S.p.A.**”, per la quota di 2/9 del diritto di proprietà del sig. ***** .

Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale Pignoramento Immobili del Tribunale di Avellino del 25/05/2024 Repertorio n. **** e iscritto in data 14/06/2024 - Registro Generale n. ***** – Registro Particolare n. ****- a favore della “**BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**”, con sede in ** ** del *****
(**) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del sig. ***** .

2. ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

2.1 ISTANZA IN SANATORIA E PRESENTAZIONE D.O.C.F.A.

L'istanza in sanatoria comporta un'incidenza economica fissa e variabile, così ripartita:

LOTTO 1

A. Oneri Amministrativi e Sanzioni

• Diritti di Istruttoria: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 80,00
• Diritti S.C.A.: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 100,00

• Tributi Speciali Catastali: Denuncia di variazione D.O.C.F.A.	€. 70,00
TOTALE	€. 250,00

B. Spese Tecniche

Il professionista deve redigere:

1. Presentazione pratica S.C.A. (escluso spese per rilascio certificazioni impianti esistenti ed eventuali adeguamenti degli stessi)	€. 200,00
2. Presentazione pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento planimetrie.	€. 200,00
TOTALE	€. 400,00

LOTTO 1	Oneri Amministrativi e Sanzioni Spese Tecniche	TOTALE COMPLESSIVO	€. 650,00
----------------	---	-------------------------------	------------------

LOTTO 2

A. Oneri Amministrativi e Sanzioni

• Sanzione CILA in sanatoria: Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, sanzione pecuniaria fissa per interventi già realizzati.	€. 1.000,00
• Diritti di Istruttoria: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 80,00
• Diritti S.C.A.: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 100,00
• Tributi Speciali Catastali: Denuncia di variazione D.O.C.F.A.	€. 70,00
TOTALE	€. 1.250,00

B. Spese Tecniche

Il professionista deve redigere:

1. Rilievo architettonico dello stato di fatto, Relazione Tecnica e presentazione C.I.L.A.	€. 900,00
2. Presentazione pratica S.C.A. (escluso spese per rilascio certificazioni impianti esistenti ed eventuali adeguamenti degli stessi)	€. 200,00
3. Presentazione pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento planimetrie.	€. 200,00
TOTALE	€. 1.300,00

LOTTO 2	Oneri Amministrativi e Sanzioni Spese Tecniche	TOTALE COMPLESSIVO	€. 2.550,00
----------------	---	-------------------------------	--------------------

LOTTO 3

A. Oneri Amministrativi e Sanzioni

• Sanzione CILA in sanatoria: Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, sanzione pecuniaria fissa per interventi già realizzati.	€. 1.000,00
• Diritti di Istruttoria: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 80,00
• Diritti S.C.A.: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 100,00
• Tributi Speciali Catastali: Denuncia di variazione D.O.C.F.A.	€. 70,00
TOTALE	€. 1.250,00

B. Spese Tecniche

Il professionista deve redigere:

1. Rilievo architettonico dello stato di fatto, Relazione Tecnica e presentazione C.I.L.A.	€. 900,00
2. Presentazione pratica S.C.A. (escluso spese per rilascio certificazioni impianti esistenti ed eventuali adeguamenti degli	€. 200,00

stessi)	
3. Presentazione pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento planimetrie.	€. 200,00
TOTALE	€. 1.300,00

<u>LOTTO 3</u>	Oneri Amministrativi e Sanzioni Spese Tecniche	TOTALE COMPLESSIVO	€. 2.550,00
-----------------------	---	-------------------------------	--------------------

LOTTO 4

A. Oneri Amministrativi e Sanzioni

Nessuna spesa.

B. Spese Tecniche

Nessuna spesa.

<u>LOTTO 4</u>	Oneri Amministrativi e Sanzioni Spese Tecniche	TOTALE COMPLESSIVO	€. 0,00
-----------------------	---	-------------------------------	----------------

2.2 ISTANZA DI RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO E D.O.C.F.A.

Con il ripristino dello stato legittimo dei luoghi questi corrisponderanno esattamente a quelli del progetto approvato in Comune.

- Per il sub **, (*lotto 1*) variazione catastale per “esatta rappresentazione grafica degli spazi interni” tramite procedura D.O.C.F.A.;
- Per il sub ***, (*lotto 2*) l’eliminazione della pannellatura coibentata;
- Per il sub **, (*lotto 3*) la ricostruzione del muro tra la cucina e l’ingresso e montaggio della porta tra i due ambienti.

Poichè le opere interne, in entrambi i casi, sono state eseguite senza titolo, bisognerà presentare una CILA in Sanatoria per opere interne eseguite in passato senza titolo, pagando una sanzione amministrativa.

LOTTO 1

A. Oneri Amministrativi e Sanzioni

• Diritti di Istruttoria: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 80,00
• Diritti S.C.A.: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 100,00
• Tributi Speciali Catastali: Denuncia di variazione D.O.C.F.A.	€. 70,00
TOTALE	€. 250,00

B. Spese Tecniche

Il professionista deve redigere:

1. Presentazione pratica S.C.A. (escluso spese per rilascio certificazioni impianti esistenti ed eventuali adeguamenti degli stessi)	€. 200,00
2. Presentazione pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento planimetrie.	€. 400,00
TOTALE	€. 600,00

C. Opere Edili

Nessuna opera edile

<u>LOTTO 1</u>	Oneri Amministrativi e Sanzioni Spese Tecniche – Opere Edili	TOTALE COMPLESSIVO	€. 850,00
-----------------------	---	-------------------------------	------------------

LOTTO 2

A. Oneri Amministrativi e Sanzioni

• Sanzione CILA in sanatoria: Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, sanzione pecuniaria fissa per interventi già realizzati.	€. 1.000,00
• Diritti di Istruttoria: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 80,00
• Diritti S.C.A.: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 100,00

TOTALE	€. 1.180,00
---------------	--------------------

B. Spese Tecniche

Il professionista deve redigere:

1. Rilievo architettonico dello stato di fatto, Relazione Tecnica, Direzione Lavori e presentazione C.I.L.A.	€. 1.250,00
2. Presentazione pratica S.C.A. (escluso spese per rilascio certificazioni impianti esistenti ed eventuali adeguamenti degli stessi)	€. 200,00

TOTALE	€. 1.450,00
---------------	--------------------

C. Opere Edili

• smontaggio porta, pannelli sandwich, struttura e carico materiali sul camion per trasporto in discarica; • certificato analisi caratterizzazione materiale; • oneri di discarica smaltimento pannelli sandwich, con emissione regolare F.I.R. (Formulario Identificativo Rifiuti); • pulizia finale area di intervento; • manodopera necessaria per la corretta esecuzione delle lavorazioni.	€. 1.315,00
---	-------------

TOTALE LAVORI	€. 1.315,00
----------------------	--------------------

<u>LOTTO 2</u>	Oneri Amministrativi e Sanzioni Spese Tecniche – Opere Edili	TOTALE COMPLESSIVO	€. 3.945,00
-----------------------	---	-------------------------------	--------------------

LOTTO 3

A. Oneri Amministrativi e Sanzioni

• Sanzione CILA in sanatoria: Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, sanzione pecuniaria fissa per interventi già realizzati.	€. 1.000,00
• Diritti di Istruttoria: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n.	€. 80,00

150 del 28/10/2020.	
• Diritti S.C.A.: delibera di giunta Comune di Solofra (AV) n. 150 del 28/10/2020.	€. 100,00
TOTALE	€. 1.180,00

B. Spese Tecniche

Il professionista deve redigere:

Rilievo architettonico dello stato di fatto, Relazione Tecnica, Direzione Lavori e presentazione C.I.L.A.	€. 1.250,00
Presentazione pratica S.C.A. (escluso spese per rilascio certificazioni impianti esistenti ed eventuali adeguamenti degli stessi)	€. 200,00
TOTALE	€. 1.450,00

C. Opere Edili

• tracciamento della parete da ricostruire; • realizzazione tramezzatura in laterizi forati spessore 8-10 cm con malta cementizia; • fornitura e posa in opera architrave prefabbricato per vano porta; • formazione vano porta con spallette da 80 cm; • intonaco civile su entrambe le facce; • rasatura e preparazione tinteggiatura; • fornitura e posa porta completa; • ripristino battiscopa ove necessario parete realizzata; • tinteggiatura delle superfici interessate; • smaltimento materiale di risulta e pulizia finale. • manodopera necessaria per la corretta esecuzione delle lavorazioni.	€. 2.042,31
TOTALE LAVORI	€. 2.042,31

<u>LOTTO 3</u>	Oneri Amministrativi e Sanzioni Spese Tecniche – Opere Edili	TOTALE COMPLESSIVO	€. 4.672,31
-----------------------	---	-------------------------------	--------------------

LOTTO 4

A. Oneri Amministrativi e Sanzioni

Nessun onere amministrativo e sanzione

B. Spese Tecniche

Nessuna spesa tecnica

C. Opere Edili

Nessuna opera edile.

<u>LOTTO 4</u>	Oneri Amministrativi e Sanzioni Spese Tecniche – Opere Edili	TOTALE COMPLESSIVO	€. 0,00
-----------------------	---	-------------------------------	----------------

3. VALUTAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Per la determinazione del valore mensile di locazione dei beni in oggetto, si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sul campionamento dei prezzi di affitto correnti nella medesima zona omogenea, rilevati tramite la banca dati **OMI dell'Agenzia delle Entrate**.

I valori medi OMI per metro quadro vengono assunti come "*valore di partenza*" per un immobile in condizioni normali (stato conservativo normale/ottimo).

Successivamente, per allineare il dato teorico alla realtà dei cespiti in esame, si è applicato un coefficiente correttivo di vetustà pari a 0,80, il quale deprezza il valore del 20% per tenere conto dell'età del fabbricato e dello stato di conservazione/manutenzione.

Allo scopo di determinare il valore mensile di locazione si è proceduto tenendo presente che:

- nelle categorie commerciali del gruppo C, è utilizzata la **consistenza catastale** espressa in metri quadri, che rappresenta la **superficie netta utile, calpestabile**, del locale;
- nella categoria A, poiché la consistenza è espressa in vani, è stata utilizzata la superficie totale riportata in visura.

Si riportano di seguito le quotazioni immobiliari **OMI** per il Comune di Solofra (AV):

- **Fascia/zona:** Centrale - V. Sorbo/V. S. Lucia/V. Roma/V. De Stefano/V. Landolfi/V. Amedeo/V. R. Margherita/P.zza Umberto/V. Zigarelli
- **Codice di zona:** B1
- **Microzona catastale n.:** 1
- **Stato di conservazione:** normale
- **Destinazione:** commerciale o produttiva o residenziale



La formula per determinare il canone mensile risulta essere:

$$C_m = S_n \times C_u \times C_v$$

Dove:

- C_m = Canone mensile stimato
- S_n = Superficie netta (mq)
- C_u = Canone unitario medio (€/mq/mese)
- C_v = Coefficiente di vetustà/stato conservativo

Quindi il calcolo del valore mensile di locazione è ottenuto moltiplicando la superficie per il valore di locazione medio per il coefficiente di vetustà.

CALCOLO DEL CANONE MENSILE DI LOCAZIONE

Tipologia	Part. **** sub	Stato Conserv.	Valori Loc. €/mq		Valore Medio	Superf. mq	Coeffic. Vetustà	Canone Mensile
Magazzino	**	Normale	€. 2,8	€. 3,9	€. 3,35	77	0,80	€. 206,36
Laboratorio	***	Normale	€. 3,2	€. 4,3	€. 3,75	88	0,80	€. 264,00
Abit. Civile	**	Normale	€. 3,2	€. 4,1	€. 3,65	83	0,80	€. 242,36
Abit. Civile	**	Normale	€. 3,2	€. 4,1	€. 3,65	77	0,80	€. 224,64

Arrotondamento Locativo

In ambito locatizio, i valori vengono solitamente arrotondati alla decina di euro per facilitare la commerciabilità e la stesura dei contratti, quindi abbiamo:

Lotto 1

- Canone Mensile di Stima: 206,00 €/mese
- **Canone Annuo Complessivo: 2.472,00 €/anno**

Lotto 2

- Canone Mensile di Stima: 264,00 €/mese
- **Canone Annuo Complessivo: 3.168,00 €/anno**

Lotto 3

- Canone Mensile di Stima: 242,00 €/mese
- **Canone Annuo Complessivo: 2.904,00 €/anno**

Lotto 4

- Canone Mensile di Stima: 225,00 €/mese
- **Canone Annuo Complessivo: 2.700,00 €/anno**

I valori ottenuti rappresentano il canone di mercato. Sono escluse da questa valutazione le spese condominiali e i costi di gestione ordinaria, che restano a carico del conduttore.

CONCLUSIONI

La presenza di abusi edilizi ostacola la commerciabilità del bene e, ai fini della vendita, il costo e la rimozione degli abusi rappresenta una passività economica reale, in quanto i costi da sostenere, per la regolarizzazione dei beni, andranno sottratti dal valore di mercato stimato.

Per determinare il reale valore di realizzo della vendita, sono state analizzate ed economicamente quantificate le due-ipotesi di intervento:

- A. Istanza in sanatoria;
- B. Istanza di ripristino dello stato legittimo.

L'istanza in Sanatoria prevede la regolarizzazione delle difformità con il mantenimento dello stato di fatto mediante la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e la successiva procedura di aggiornamento catastale D.O.C.F.A.

La tabella che segue riepiloga i costi vivi per l'ottenimento della conformità amministrativa e fiscale mantenendo lo stato attuale:

A. ISTANZA IN SANATORIA E PRESENTAZIONE D.O.C.F.A

	Oneri Amministrativi e Sanzioni	Spese Tecniche	Totale
Lotto 1	€. 250,00	€. 400,00	€. 650,00
Lotto 2	€. 1.250,00	€. 1.300,00	€. 2.550,00
Lotto 3	€. 1.250,00	€. 1.300,00	€. 2.550,00
Lotto 4	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00
TOTALE COMPLESSIVO			€. 5.750,00

Il **ripristino dello stato legittimo** prevede la rimozione/costruzione delle modifiche apportate per riallineare gli ambienti ai progetti originariamente approvati.

Comporta la presentazione di un'istanza/comunicazione al Comune per lavori di rimessa in ripristino introducendo i costi vivi di un cantiere edile.

La tabella seguente riepiloga i costi legati alla rimessa in ripristino dei luoghi:

B. ISTANZA DI RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO E D.O.C.F.A.

	Oneri Amministrativi e Sanzioni	Spese Tecniche	Opere Edili	Totale
Lotto 1	€. 250,00	€. 600,00	€. 0,00	€. 850,00
Lotto 2	€. 1.180,00	€. 1.450,00	€. 1.315,00	€. 3.945,00
Lotto 3	€. 1.180,00	€. 1.450,00	€. 2.042,31	€. 4.672,31
Lotto 4	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00
TOTALE COMPLESSIVO				€. 9.467,31

Tali importi rappresentano le **passività stimate** che devono essere detratte dal Valore di Mercato teorico dell'immobile nello stato di piena regolarità.

Pertanto, a parere del sottoscritto, conviene procedere all'istanza in sanatoria (prop. A), anche perché gli immobili interessati non subiscono traumi da cantiere, mantengono la consistenza spaziale attuale, il valore intrinseco e possono essere collocati sul mercato in quanto risultano regolarizzati, accelerando in tal modo i tempi della vendita.

L'assetto attuale, open-space nell'abitazione (lotto 3) e la presenza di un piccolo ambiente ad uso ufficio ricavato con una struttura leggera, priva di fondazioni e rimovibile (lotto 2), rispondono ad una migliore organizzazione degli spazi soddisfacendo al meglio alle esigenze delle richieste di mercato.

Tenuto conto della relazione di stima già depositata in data 20 febbraio 2026 e dei costi di sanatoria sviluppati per singoli lotti, nella tabella che segue si rileva il valore dei beni al netto dei costi.

RIEPILOGO STIMA BENI DETTRATTI COSTI ISTANZA SANATORIA A

Indiv. Bene	Tipologia	Fogl.	Part.	Sub	Stima Bene	Costo Istan. Sanatoria	Differenza Stima Bene
Lotto 1	Magazzini	**	****	**	€ 42.350,62	€. 650,00	€ 41.700,62
Lotto 2	Laboratorio	**	****	***	€ 53.270,36	€.2.550,00	€ 50.720,36
Lotto 3	Abitazioni civili	**	****	**	€ 49.159,82	€.2.550,00	€ 46.609,82
Lotto 4	Abitazioni civili	**	****	**	€ 49.612,82		€ 49.612,82
TOTALE					€ 194.393,62	- € 5.750,00	€ 188.643,62

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali ulteriori chiarimenti si rendessero necessari.

Avellino, li 28/07/2026

