Tribunale di Avellino
2^ Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA RGE N. 31/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. Astianatte de VINCENTIS

CUSTODE GIUDIZIARIO
dott.ssa avv. Angela GAROFALO

CREDITORE PROCEDENTE

rappresentata da

DEBITORE ESECUTATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Relazione ex art. 173 bis d.a.c.p.c.

LUIGI SPINA geometra
L'esperto stimatore
f.to digitalmente

Atripalda, 8 maggio 2025

studiospina | luigi spina geometra
via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda_av_italia
tel. +39 0825 625683 | p.e.c.: luigi.spina@geopec.it
www.studiospina-atripalda.it

Valutatore immobiliare certificato | Livello base
Norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016
Certificato n. 01868 | Ente Italiano di Certificazione

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

INDICE

Abstract **pag. 5**

Dichiarazione di conformità agli IVS **pag. 7**

Capitolo 1_Premesse **pag. 8**
- 1.1 Esperto stimatore
- 1.2 Custode giudiziario
- 1.3 Creditore procedente
- 1.4 Creditori iscritti
- 1.5 Creditori intervenuti
- 1.6 Debitore esecutato
- 1.7 Compendio immobiliare pignorato
- 1.8 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione
- 1.9 Quadro sinottico della valutazione

Capitolo 2_Incarico | Operazioni peritali **pag. 11**
- 2.1 Nomina e giuramento, oggetto dell'incarico, termini
    - 2.1.1 Nomina, incarico e giuramento
    - 2.1.2 Oggetto dell'incarico
    - 2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.
    - 2.1.4 Termine per l'invio della relazione ai creditori e al debitore
- 2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence
    - 2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.
    - 2.2.2 Contatti preliminari con il debitore
    - 2.2.3 Rapporti con il Custode giudiziario, immissione in possesso
    - 2.2.4 Accessi presso gli immobili
    - 2.2.5 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto

Capitolo 3_Identificazione compendio oggetto della procedura **pag. 14**
- 3.1 Descrizione
    - 3.1.1 Il Comune
    - 3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

- 3.1.3 Il fabbricato del quale fanno parte le u.i. pignorate
- 3.1.4 Il compendio immobiliare oggetto della procedura: rilievo dei dati
- 3.2 Quote di proprietà, diritti
- 3.3 Identificativi catastali
- 3.4 Coerenze catastali
- 3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione
- 3.5.1 Stato di possesso e indennità di occupazione

Capitolo 4_Vincoli ed oneri giuridici **pag. 24**
- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti assegnazione casa coniugale
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cure e spese della procedura
- 4.2.1 Iscrizioni
- 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento
- 4.2.3 Altre trascrizioni
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Capitolo 5_Altre informazioni per l'acquirente **pag. 26**
- 5.1 Spese condominiali, valore millesimali, liti giudiziarie, ecc.
- 5.2 Servitù, patti, ecc.

Capitolo 6_Attuale e precedente proprietà nel ventennio **pag. 27**
- 6.1 Attuali proprietari
- 6.2 Precedenti proprietari

Capitolo 7_Pratiche edilizie e situazione urbanistica **pag. 28**
- 7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, agibilità e altri provvedimenti
- 7.2 Deposito al Genio Civile
- 7.3 Contesto urbanistico
- 7.3.1 Strumenti urbanistici vigenti

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Capitolo 8_Giudizi di conformità **pag. 30**
- 8.1 Conformità urbanistico-edilizia
- 8.2 Conformità sismica
- 8.3 Conformità catastale
- 8.4 Conformità tecnico-impiantistica
- 8.5 Agibilità

Capitolo 9_Valutazione del compendio immobiliare **pag. 33**
- 9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato, rilevamento dei dati, assunzioni
- 9.2 Principali fonti di informazioni
- 9.3 Sviluppo della valutazione

Capitolo 10_Elenco degli allegati **pag. 37**

Capitolo 11_Bibliografia e sitografia **pag. 38**

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

ABSTRACT

Il presente Rapporto di valutazione è stato redatto in conformità alle linee guida dettate dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** - Italian Property Valuation Standard **-** Quinta edizione - 2018, pubblicato da Tecnoborsa S.c.p.a[1].

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari rappresenta uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, poiché integra concetti, definizioni, criteri, procedimenti e metodi di stima armonizzati con gli standard internazionali e la normativa europea e nazionale di riferimento, ossia:

- gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standard Council;
- gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers Associations;
- gli Appraisal and Valuation standards della Royal Institution of Chartered Surveyors;
- le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation;
- il Regolamento UE- 575/2013;
- le Norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015.

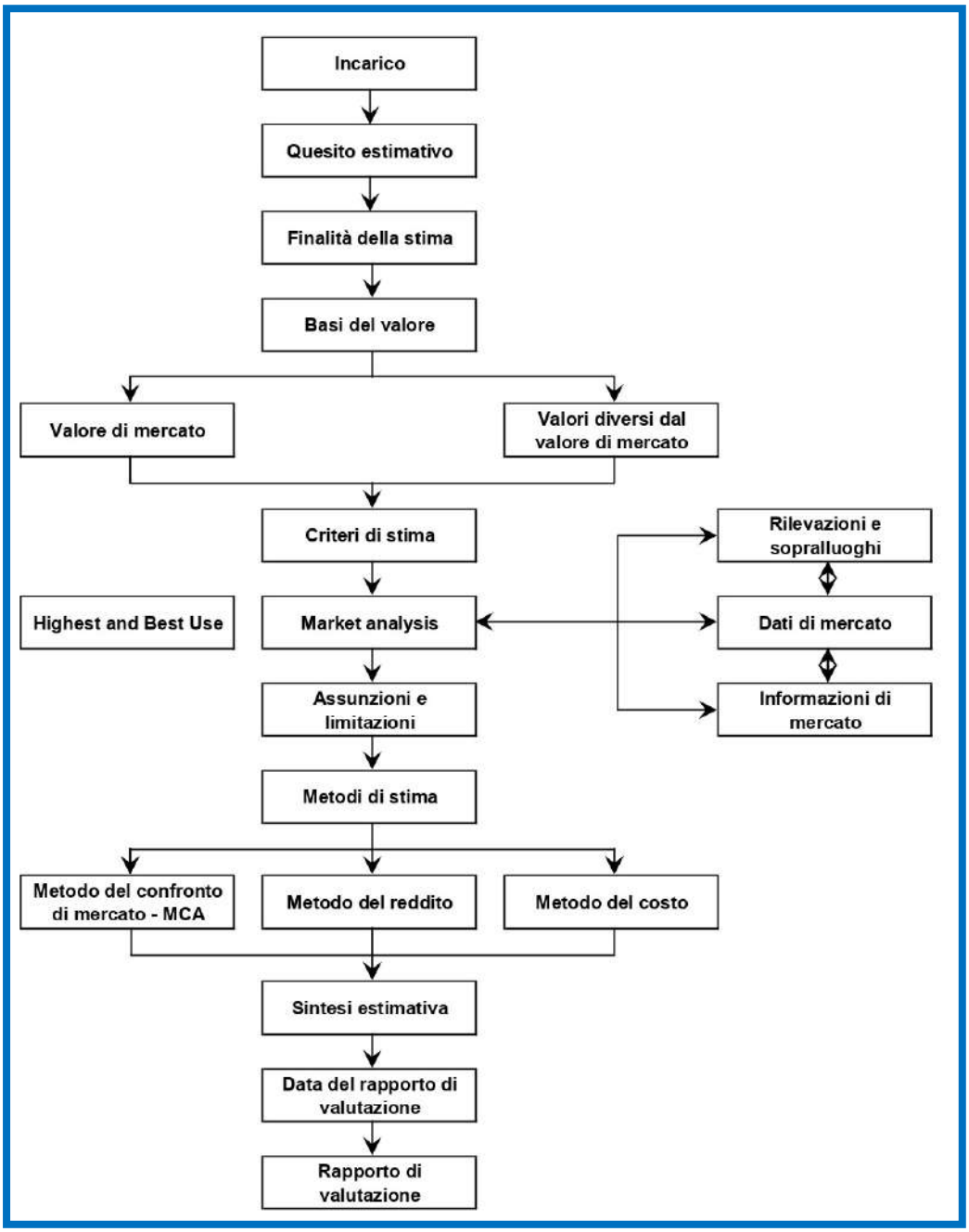
Lo standard valutativo del Codice comprende:

- le definizioni delle basi di valore (valore di mercato e valori diversi), adottate a livello legislativo ovvero individuate in aderenza alla nostra realtà e alla nostra cultura immobiliare ed estimativa;
- i procedimenti e i metodi stima adottati negli IVS, consolidati nella letteratura estimativa internazionale e nel Codice stesso, quali il confronto di mercato, il metodo del reddito e il metodo del costo (*market approach, income approach e cost approach*);
- gli elementi essenziali per la redazione del rapporto di valutazione;
- le metodologie di revisione del rapporto di valutazione da parte di un valutare diverso da quello che ha eseguito la stima originaria;
- specifici temi delle valutazioni immobiliari, tra cui le stime degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati, la valutazione economica dei progetti, la stima degli immobili agricoli, le valutazioni su larga scala (*mass appraisal*) e il *rating* immobiliare.

[1] **TECNOBORSA S.c.p.a.**
Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare-Roma-Italia.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Il processo logico-metodologico alla base della elaborazione del rapporto di valutazione basato sullo standard valutativo del citato Codice e funzionale anche alla determinazione del valore nelle vendite giudiziarie, è illustrato nell'immagine seguente.



Schema processo logico – metodologico del rapporto di valutazione

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto **geom. Luigi Spina**, nato in Avellino il 2/12/1967 e domiciliato in Atripalda (AV) alla Via M. Caracciolo n. 78, codice fiscale SPNLGU67T02A509M, valutatore immobiliare certificato (livello base) in conformità alla Norma UNI 11558:2014 e in accordo alla Prassi di Riferimento UNI PdR 19:2016[2] da EN.I.C._Ente Italiano Certificazione (certificato n. 01868 rilasciato l'11/11/2022), in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2022 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

DICHIARA

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del sottoscritto valutatore.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia.
- Non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione.
- Ha agito in accordo con gli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto può essere sottoposto a riesame.

Atripalda, 8 maggio 2025

LUIGI SPINA geometra
L'esperto stimatore
Firmato digitalmente

[2] **Norma UNI 11558:2014.** Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza | **Prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016.** Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558 "Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza".

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

1. PREMESSE

1.1 Esperto stimatore

Geom. Luigi SPINA, nato ad Avellino il 02/12/1967, codice fiscale SPNLGU67T02A509M, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Avellino al n. 2499 dal 7/5/1993 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino - categoria industriale - al n. 1043 dal 1994, valutatore immobiliare – livello base - certificato EN.I.C._Ente Italiano Certificazione - Certificato N. 01868 rilasciato l'11/11/2022.

STUDIOSPINA
Luigi Spina geometra

Via Marino Caracciolo, 78 | 83042 Atripalda (AV) Italia
Tel. +39 0825 625683
PEC: luigi.spina@geopec.it

1.2 Custode giudiziario

Avv. Angela Garofalo

Via Querce Nuove n. 57 | 83047 Lioni (AV)
PEC: avv.angelagarofalo@arubapec.it

1.3 Creditore procedente



1.4 Creditori iscritti

Nessuno

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

1.5 Creditori intervenuti

[redacted]

[redacted]a

1.6 Debitore esecutato

[redacted]

1.7 Compendio immobiliare pignorato

Il compendio immobiliare è costituito da 2 distinte unità immobiliare. In ragione della natura dei beni, delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato dei luoghi e, soprattutto, delle criticità emerse riguardo agli aspetti urbanistico-edilizi, approfonditi nel capitolo dedicato, lo scrivente ritiene di formare un unico lotto, salvo diverse indicazioni all'esito della valutazione del Giudice dell'esecuzione.

Lotto unico

1) **Appartamento (totalmente abusivo – non sanabile - da demolire con conservazione dell'area di sedime - cfr. capitolo 8. Non risulta emesso ordine di demolizione da parte del Comune).** Via S. Francesco n. 14, piano terra, superficie catastale di mq. 77,00, a pianta trapezoidale, composto da cucina, salone, disimpegno, 2 camere e wc, corte di mq. 40 con deposito di mq. 12,00. In catasto foglio 9, p.lla 510 sub 2 cat. A/4 cl. 2, 4 vani, RC euro 216,91.

2) **Locale artigianale (totalmente abusivo – non sanabile - da demolire con conservazione dell'area di sedime – cfr. capitolo 8. Non risulta emesso ordine di demolizione da parte del Comune).** Via S. Francesco, piano terra, superficie catastale di mq. 154,00, a pianta trapezoidale, unico ambiente con wc. In catasto f. 9, p.lla 510 sub 6, cat. C/2 cl. 1, 135 mq., RC euro 223,11.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

1.8 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

L'abitazione è libera.
Il locale utilizzato come falegnameria è condotto in locazione da una s.r.l.s., senza titolo opponibile alla procedura ma in virtù del provvedimento del GE in data 26/7/024, ad un canone mensile di Euro 300,00 corrisposto alla procedura.

1.9 Quadro sinottico della valutazione

• Valore stimato per l'area di risulta:	€ 66.485,00
• A detrarre le spese di regolarizzazione (cfr. computo):	€ 25.118,96 -
• Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.366,04
• Riduzione 10% per l'assenza della garanzia per vizi:	€ 4.136,60 -
	----------
Totale	**€ 37.229,44**

Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato fatto e di diritto in cui si trova
€ 37.230,00
(trentasettemiladuecentotrenta/00)

Per i dettagli dello sviluppo della valutazione, si rimanda al capitolo 9.

Atripalda, 8 maggio 2025

LUIGI SPINA geometra
L'esperto stimatore
Firmato digitalmente

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

2. INCARICO | OPERAZIONI PERITALI

2.1 Nomina e giuramento dell'esperto, oggetto dell'incarico, termini

2.1.1 Nomina, incarico e giuramento

La nomina è avvenuta con Decreto del GE in data 17/5/2024. L'accettazione dell'incarico e il giuramento secondo la formula di rito sono stati resi in pari data, con deposito agli atti del fascicolo telematico.

2.1.2 Oggetto dell'incarico

Redazione della relazione di stima ex articolo 173 bis del codice di procedura civile e quant'altro indicato nel quesito di cui all'incarico (cfr. allegato 13).

2.1.3 Udienza ex articolo 569 c.p.c.

Originariamente sissata al 22/2/2024 con il provvedimento suindicato, a seguito di differimenti è prevista per il 10/6/2025.

2.1.4 Termine ultimo per l'invio della relazione ai creditori e al debitore

Previsto per il 10/5/2025 (almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.).

2.2 Operato dell'esperto, sopralluoghi, due diligence

2.2.1 Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.

Dopo il giuramento di rito, di concerto con il Custode giudiziario lo scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione prodotta dal creditore procedente ex art. 567 cpc, riscontrandone la completezza e l'idoneità e depositando in merito relazione l'11/7/2025 (cfr. allegato 11).

2.2.2 Contatti preliminari con il debitore

Il 20/5/2024 il sottoscritto ha inviato al debitore missiva con la quale si comunicavano la natura e lo scopo dell'incarico ricevuto, la necessità di eseguire accessi e rilievi presso gli immobili, le possibilità e modalità di una eventuale sospensione della procedura mediante accordo con il creditore o attraverso l'istituto giuridico della conversione del pignoramento ex art. 495 cpc, evidenziando altresì l'avvenuta nomina del Custode giudiziario (cfr. allegato 10).

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

2.2.3 Rapporti con il custode giudiziario, immissione in possesso

Costanti l'interlocuzione e le attività sinergiche con il custode nominato ai fini del puntuale espletamento dell'incarico ricevuto, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, in aderenza alle linee guide del CSM; al custode sono stati inviati tutti quei documenti acquisiti dallo scrivente presso gli Enti, nonché segnalati i fatti e le circostanze ritenuti necessari (cfr. allegato 10).
L'immissione in possesso da parte del custode è avvenuta il 14/6/2024.

2.2.4 Accessi presso gli immobili

Contestualmente all'immissione in possesso, il sottoscritto ha effettuato i necessari rilievi e verifiche presso gli immobili oggetto della procedura. Il 22 agosto è stato effettuato un ulteriore accesso, sempre unitamente al Custode. Le operazioni si sono svolte regolarmente, con la piena collaborazione degli occupanti l'immobile (cfr. allegato 9).

2.2.5 Accessi presso i pubblici Uffici ed altre attività dell'esperto

Per l'espletamento dell'attività di due diligence (legale-amministrativa, urbanistica, tecnica, fiscale e ambientale) legata all'incarico, e finalizzata, tra l'altro, all'accertamento e al riscontro dello stato di fatto degli immobili in correlazione con lo stato documentale e le prescrizioni normative, al fine di individuare le eventuali difformità del bene nonché le necessarie attività funzionali all'adeguamento e/o alla trasformazione necessaria del bene medesimo, lo scrivente ha effettuato, previa formale richiesta ex art. 22 e segg. legge 7 agosto 1990 n. 241 e art. 328 cp, accesso agli atti presso diversi Enti ed Uffici, pubblici e privati, acquisendo, in sede o per via telematica, tutta la necessaria documentazione (cfr. allegati da 3 a 8).

Specificamente, tale attività ha riguardato:

- Acquisizione certificazioni e pratiche edilizie presso l'UTC del Comune di Mercogliano (AV).
- Acquisizione certificazioni presso l'Ufficio anagrafe/Stato civile del Comune di Mercogliano (AV).
- Acquisizione dall'Agenzia Entrate_Direzione Provinciale, della certificazione circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato, ecc.
- Acquisizione dall'Agenzia Entrate_ Ufficio Provinciale Territorio delle pratiche catastali relative al compendio pignorato.
- Acquisizione del titolo di provenienza degli immobili presso lo Studio del Notaio Castaldo di Napoli.
- Acquisizione dell'atto/convenzione di scioglimento della comunione tra l'esecutata e il coniuge presso lo Studio del Notaio D'Amore di Avellino.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

- Richieste e acquisizione parere e documentazione tecnico-amministrativa presso l'autorità di bacino distrettuale dell'appennino meridionale, sede di Caserta.
- Ispezioni ipotecarie e catastali per la verifica documentale ex art. 567 c.p.c., per la due diligence tecnica e per la ricerca di compravendite aventi ad oggetto beni comparabili, in fase di stima, agli immobili oggetto della procedura.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

3. IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PROCEDURA

3.1 Descrizione

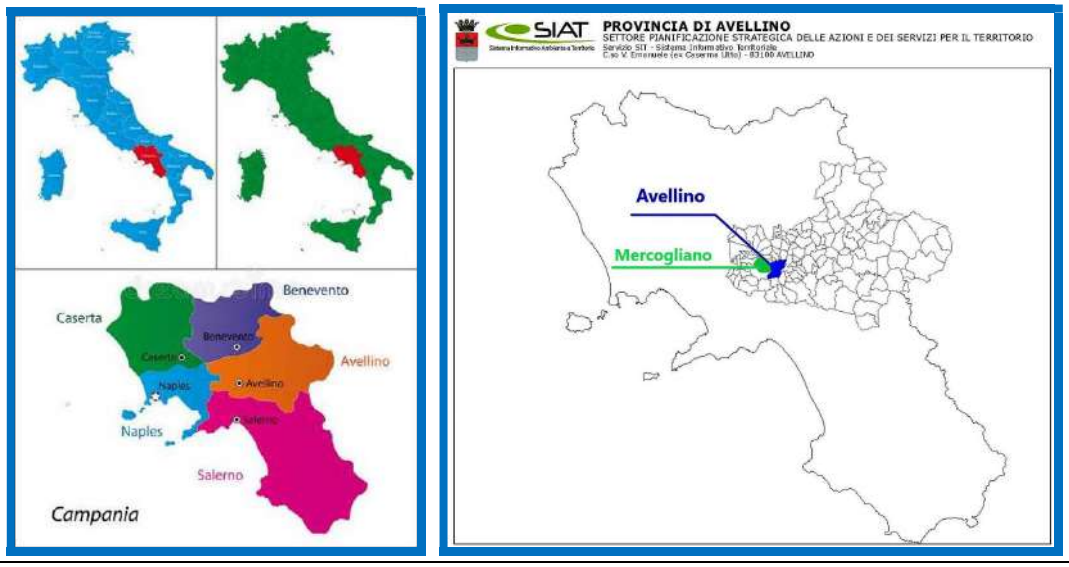
3.1.1 Il Comune

Il comune di Mercogliano sorge nell'area del Parco del Partenio. I primi insediamenti risalgono già all'epoca romana; tuttavia, l'odierno insediamento è da ricondurre al periodo di dominazione longobarda. Dista circa 5 km dal centro del capoluogo di provincia Avellino. Ha una superficie territoriale di circa 20,00 Km^2, ed è suddiviso in diverse frazioni, tra le quali si citano: Montevergine, Torrette, torelli, Acqua delle Noci, Loreto. La popolazione residente all' 1/1/2025 (fonte ISTAT) è pari a 11.467 abitanti, per una densità abitativa di circa 573 ab./km^2.

Principali luoghi di interesse

Santuario di Montevergine, Palazzo Abbaziale di Loreto, Chiesa dei Santi Modestino, Fiorentino e Flaviano, Chiesa Santi Pietro e Paolo, Castello Medievale, MAM - Museo Abbaziale di Montevergine, Porta dei Santi, Acqua Fidia, Campo Maggiore.

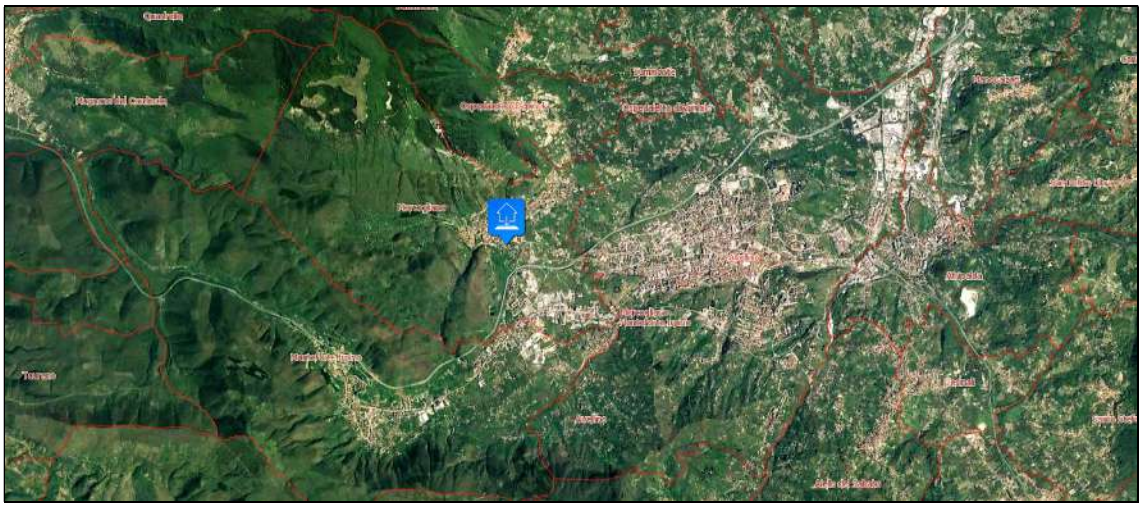
Inquadramento territoriale



Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Vista aerea del Comune di Mercogliano (AV) e dei comuni confinanti



Comuni confinanti (o di prima corona) e distanza in Km.
Ospedaletto d'Alpinolo (1,9), Summonte (3,0), Monteforte Irpino (3,9), Avellino (4,0), Quadrelle (9,1), Mugnano del Cardinale (9,2).

Altitudine (altezza su livello del mare espressa in metri)
Minima: 358 msl
Massima: 1554 msl
Escursione: 1196 m

Coordinate geografiche
Latitudine: 40° 55' 23,16'' N
Longitudine: 14° 44' 33,72'' E
Locator (WWL): JN70IW

Zona Altimetrica
Montagna interna. La zona di montagna interna si caratterizza per la presenza di *masse rilevate* alte più di 600 metri nell'Italia settentrionale e più di 700 metri in quella centro-meridionale e insulare (riferimento classificazione Istat).

Zona climatica
Zona D. Caratterizzata da gradi giorno nel range 1.401–2.100, con limite max di accensione del riscaldamento consentito di 12 ore giornaliere dall'1/11 al 15/4.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Zona sismica

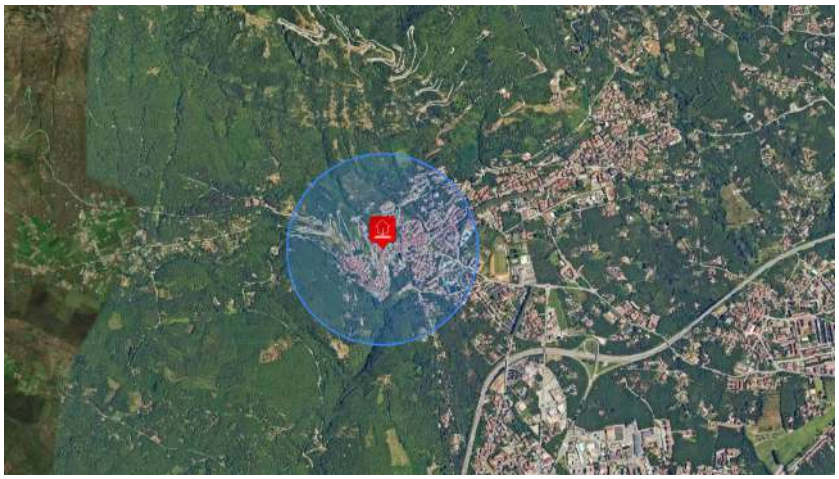
Zona 2, sismicità media. Zona con possibilità di terremoti abbastanza forti (riferimento Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla G. U. n. 105 dell'8 maggio 2003).

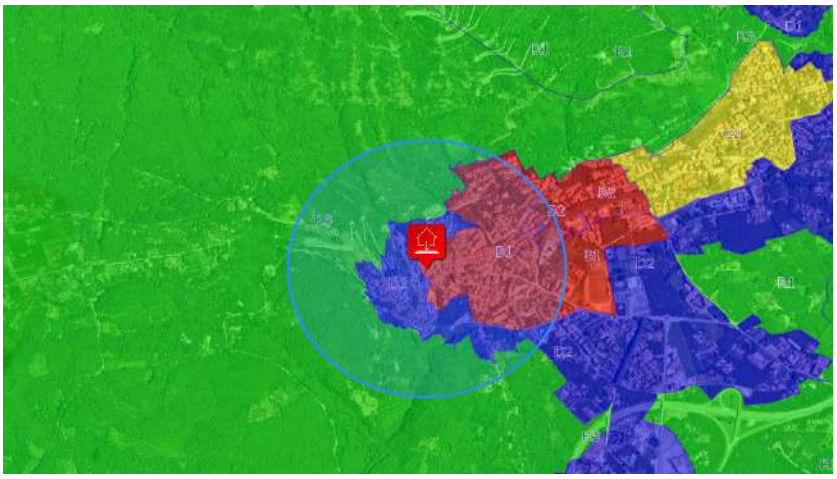
3.1.2 La zona, i servizi e le infrastrutture, i collegamenti

In questa sezione sono raccolte tutte le informazioni della zona in cui si trova il compendio immobiliare oggetto di valutazione, ossia le caratteristiche generali e i servizi offerti nel raggio di 600 metri (e/o immediatamente a ridosso di tale fascia), le principali infrastrutture e vie di comunicazione, ecc.

L'immobile oggetto della procedura è ubicato in prossimità del limite Ovest del centro abitato, nell'insediamento storico di "Capocastello", a pochi metri dalla Casa Comunale.

Vista aerea e fasce OMI della zona ricompresa nel raggio di 600 m. dal compendio immobiliare oggetto della procedura





Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Nella classificazione OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate, la zona è identificata come **Zona B1: centrale.**
A scopo puramente indicativo, di seguito si riportano le ultime quotazioni OMI disponibili relative a tipologia e destinazione cui appartiene l'unità in oggetto, riferite al 2° semestre 2024, da intendersi come valori di larga massima e non sostitutive di una stima puntuale; solo la stima in seguito riportata rappresenta e descrive in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e ne motiva il valore allo stesso attribuito.

Quotazioni OMI

Valori OMI 2024/2

Comune	MERCOGLIANO
Zona OMI	B1/Centrale/VIA AMATUCCI-VIA M.SANTANGELO-VIA ROMA-VIA PARTENIO(P)-VIA MATTEOTTI(P)-VIA MARCONI

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	730	1.100
Abitazioni civili	Ottimo	990	1.200
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	940
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	940	1.100
Box	Normale	800	1.200
Laboratori	Normale	650	980
Laboratori	Ottimo	980	1.150
Magazzini	Normale	630	880
Magazzini	Ottimo	880	1.150
Negozi	Normale	980	1.500
Negozi	Ottimo	1.500	1.900
Uffici	Normale	860	1.150
Uffici	Ottimo	1.150	1.250
Ville e villini	Normale	960	1.300
Ville e villini	Ottimo	1.300	1.450

- Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del DPR n. 138 del 23/03/1998. Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Zone limitrofe: a Nord, Ovest e Sud/Ovest, zona *D3 (periferica);* nelle altre direzione, stessa zona B1.

Vie di comunicazione, infrastrutture e collegamenti

- Strade urbane: la zona è caratterizzata da arterie di collegamento tra i vari compendi immobiliari ivi esistenti e le restanti zone del paese, interessate da traffico locale.

- Strade extraurbane: ex strada statale 374 di Summonte e di Montevergine (SS 374), ora strada provinciale ex SS 374 di Summonte (SP ex SS 374). L'arteria ha inizio in località Torelli, e prosegue in direzione nord, raggiungendo la stessa Mercogliano e i comuni di Ospedaletto d'Alpinolo, Summonte, Sant'Angelo a Scala, Pietrastornina e Roccabascerana.
- Autostrade: A circa 2 Km (percorso stradale) si trova il casello Avellino Ovest dell'Autostrada A16 Napoli-Canosa (strada Europea E842).
- Parcheggi: insufficienti

Principali servizi
- Farmacia:nella media
- Ufficio postale: nella media
- Municipio : nella media
- Istituto Maria SS di Montevergine, Istituto comprensivo statale Guido Dorso Scuola Materna G. Sant'Angelo: nella media
- Istituto comprensivo statale Guido Dorso: nella media
- Verde attrezzato: scarso
- Piscina comunale: nella media
- Campo sportivo: nella media
- Supermercato: nella media
- Negozi al dettaglio: nella media

3.1.3 Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari

1 - Localizzazione
Via San Francesco
Coordinate:
- Latitudine: 40,9198 N
- Longitudine: 14,7358 E

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

2 - Descrizione

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, è stato realizzato *sine titulo* negli anni 60/70. Di seguito se ne riportano le principali caratteristiche.

- Piani: 1 fuori terra
- U.I. catastali censite: 2 (1 abitazioni civile e 1 deposito)
- Struttura portante: mista muratura e cemento armato
- Copertura: lamiera e tegole
- Tamponature est.: muratura
- Rifinitura esterna: pitturazione su intonaco
- Ascensore: no
- Autorimessa comune: no
- Adduzione idrica: da rete pubblica
- Scarichi acque reflue: in pubblica fogna



Vista immobili

3 - Accessibilità

Il fabbricato non consente l'accesso a persone con disabilità (legge 9/1/1989, n. 13_ Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati); in merito, è soddisfatto il requisito dell'adattabilità (art 2, lettera I, D. M. lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236_Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

4 - Stato manutentivo
Livello medio: le condizioni di conservazione risultano normali, seppur in presenza di fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e pitturazione, ecc.).

3.1.4 Il compendio immobiliare oggetto della procedura: rilievo dei dati immobiliari

1 - Localizzazione
Via San Francesco
Coordinate:
- Latitudine: 40,9198 N
- Longitudine: 14,7358 E

2 – Descrizione
2.1 - Abitazione subalterno 2: unità abitativa alla Via San Francesco n. 14, piano terra, a pianta regolare pressoché trapezoidale, composto da cucina, salone, disimpegno, 2 camere e bagno, con piccola corte antistante.

2.2 - Locale subalterno 6 (già sub 3): locale utilizzato come artigianale (sede di falegnameria), censito in catasto come deposito, alla Via San Francesco, piano terra a pianta regolare pressoché trapezoidale, composto da un unico ambiente con wc.

3 – Consistenza
Superficie interna netta (SIN)[3].

3.1 - Abitazione subalterno 2:	superficie utile abitabile mq. 62,54
	deposito esterno: mq. 8,40
	corte esterna: mq. 51,40
3.2 - Locale subalterno 6 (già sub 3):	locale principale mq. 125,00
	bagno mq. 6,62

La superficie del locale indicata è quella riportata in visura e rappresentata nella planimetria catastale, ovvero quella di proprietà dell'esecutata. Di fatto l'immobile si estende sul lato Est per un'ulteriore superficie di mq. 70,00 circa, a seguito di un ampliamento su proprietà aliena e quindi non oggetto di pignoramento (cfr. grafici

[3] ***Superficie Interna Netta (SIN).***
Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento. La superficie interna netta include: gli spessori delle zoccolature, le superfici dei sottofinestra, le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, le superfici occupate da armadi a muri o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni. Non include: lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, i balconi, terrazzi e simili, lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri (Cfr. Norma UNI 11612:2015 e Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa S.C.p.A.).

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

allegati). Specificamente, l'ampliamento è stato eseguito sulla particella n. 508 in ditta non riportata nella dichiarazione di successione del medesimo.

4 - Servizi igienici
Corredati di tutti i pezzi igienici normalmente in uso.
4.1 - Abitazione subalterno 2: n. 1
4.2 - Locale subalterno 6 (già sub 3): n. 1

5 - Accessibilità
Entrambe le unità non consentono l'accesso a persone con disabilità (legge 9/1/1989, n. 13_ Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).
È soddisfatto il requisito dell'adattabilità (art. 2, lettera I, D. M. lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236_Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

6 - Livello di piano
Piano primo

7 - Stato manutentivo
Livello medio: le condizioni di conservazione delle due unità risultano normali, seppur in presenza di fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e pitturazione, ecc.).

8 - Informazioni energetiche - A.P.E.
Non presente.

9 - Classificazione sismica
Con riferimento all' Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, l'immobile è ubicato in zona sismica 2, caratterizzata dalla possibilità di forti terremoti.

10 - Inquinamento
Non sono state riscontrate condizioni che possono provocare inquinamento (atmosferico, acustico, elettromagnetico, presenza di materiale inquinanti).

11 - Impianti
Impianti sottotraccia normalmente impiegati in analoghe unità.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

12 - Ascensore esclusivo
Non presente.

13 - Esposizione
Livello medio. Le due unità hanno un'esposizione favorevole solo parzialmente.

14 - Luminosità
14.1 - Abitazione subalterno 2: medio, la maggior parte degli ambienti principali ha un'illuminazione naturale diretta adeguata e conforme all'utilizzo mentre i restanti vani hanno necessità di illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.
14.2 - Locale subalterno 6 (già sub 3): massimo, tutti gli ambienti hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione.

15 - Panorama
Livello minimo: non sono presenti vedute o affacci significativi.

16 - Funzionalità
Livello massimo: entrambe le unità sono ben distribuite con spazi pienamente fruibili e funzionali.

17 - Finiture
Livello medio. Finiture di tipo ordinario e realizzate in modo sufficientemente appropriato con l'utilizzo di materiali di media qualità.

18 - Economico
18.1 - Abitazione subalterno 2: libero.
18.2 - Locale subalterno 6 (già sub 3): occupato privo di titolo opponibile alla procedura

19 - Istituzionale-normativo
Entrambe le unità sono completamente abusive, non sanabili e quindi da demolire. Non risulta emessa ordinanza di demolizione da parte del Comune.

3.2 Quote di proprietà, diritti.

[redacted], diritto di proprietà per 1/1.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

3.3 Identificativi catastali

Catasto fabbricati

3.3.1. Abitazione: foglio 9 particella 510 Sub 2 Categoria A/4 Classe 2, consistenza 4 vani Rendita euro 216,91.

Note storico catastale

- Denuncia originaria presentata all'Ufficio tecnico erariale di Avellino il 27/11/1985 prot. mod. 97/A n. 22/A

3.3.2. Locale: Foglio 9 particella 510 Sub 6 (già sub 3) Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 135 mq Rendita Euro 223,11.

Note storico catastale

- Denuncia originaria presentata all'Ufficio tecnico erariale di Avellino il 27/11/1985.
- Variazione della destinazione del 27/03/2008 Pratica n. AV0063862 in atti dal 27/03/2008 da laboratorio per arti e mestieri a locale deposito (n. 4109.1/2008).

Catasto terreni

Nel catasto terreni, il compendio è identificato al foglio 9 particella 510 con qualità Ente urbano della superficie di 285 mq.

3.4 Coerenze catastali

3.4.1. Abitazione foglio 9 particella 510 Sub 2: confina con particella 525 in ditta catastale [redacted] ed altri, subalterno 6 della stessa p.lla 510 in ditta catastale all'esecutata, particella 507 in ditta catastale [redacted] e particella 509 in ditta catastale [redacted].

3.4.2. Locale foglio 9 particella 510 Sub 6 (già sub 3): confina con particella 525 in ditta catastale [redacted] ed altri, particella 508 in ditta catastale [redacted] e subalterno 2 della stessa p.lla 510 in ditta catastale all'esecutata.

3.5 Stato di possesso ed eventuale indennità di occupazione

3.5.1. Abitazione foglio 9 particella 510 Sub 2: libera.

3.5.2. Locale foglio 9 particella 510 Sub 6 (già sub 3): il locale utilizzato come falegnameria è condotto da una s.r.l.s., senza titolo opponibile alla procedura. All'esito della stima dello scrivente depositata agli atti il 5/7/2024, il GE in data 26/7/024 ha emesso un provvedimento in virtù del quale consentiva l'occupazione dell'immobile ad un canone mensile di Euro 300,00, corrisposto alla procedura.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

1. Trascrizione contro del 14/6/2001 Reg. Part. n. 9967 Reg. Gen. n. 8657 – Pubblico ufficiale Tribunale di Avellino – Rep. n. 1314 del 15/5/2001 – Domanda giudiziale – Impugnazione di rinunzia eredità da parte dei creditori.
Tra i beni indicati nel quadro B risultano, tra gli altri, gli immobili oggetti della presente procedura, e sono quelli relativi alla eredità di [redacted]

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti assegnazione casa coniugale

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

1. Iscrizione contro del 18/3/2008 – Reg. Part. n. 924 Reg. Gen. n. 5812 – Pubblico ufficiale Castaldo Luigi – Rep. n. 14494/6291 del 12/3/2008 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di Euro 400.000,00.
A favore di: [redacted]
Contro: [redacted] la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

1. Trascrizione contro del 23/12/2011 Reg. Part. n. 18451 Reg. Gen. n. 22413 – Pubblico ufficiale Tribunale di Avellino – Rep. n. 4139 del 5/12/2011 - Verbale di pignoramento di immobili del 5/12/2011 numero di repertorio 4139.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

A favore di: [redacted] per il

Contro: [redacted] (AV), per la quota di 1/1.

2. Trascrizione contro del 29/3/2024 Reg. Part. n. 4873 Reg. Gen. n. 5811 – Pubblico ufficiale Tribunale di Avellino – Rep. n. 808 del 12/3/2024 - Verbale di pignoramento di immobili del 5/12/2011 numero di repertorio 4139.

A favore di: [redacted] itto di

Contro: [redacted] (AV), per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali, valore millesimale, liti giudiziarie Condominio, ecc.

Assenti in quanto gli immobili non fanno parte di un Condominio.

5.2 Servitù, patti, ecc.

Nessuno.

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

6.1 Attuale proprietario

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

1) Dal 17/01/1998 al 12/3/2008

2) Dal 14/4/1964 al 17/1/1998

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

7. PRATICHE EDILIZIE SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Titoli abilitativi, pratiche edilizie, condoni, altri provvedimenti.

Gli immobili sono totalmente abusivi in quanto realizzati senza alcun previo titolo edilizio.

1) Istanza di condono edilizio resa ai sensi della legge 47/85 in data 1aprile 1986 prot. n. 2701 per **opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione"** (cfr. Sezione A quadro E dei modelli).
Risultano versate lire 6.465.000 (euro 3.338,90) per oblazioni.
La pratica risulta sospesa.
Come meglio precisato nel successivo capitolo 8 - Giudizi di conformità, a parere dello scrivente **l'istanza non può essere accolta** in virtù delle disposizioni di cui alla Determinazione del Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Mercogliano registro generale n. 400 del 30/5/2024 Settore Tecnico Urbanistica n. 50 del 30/5/2024 (cfr. allegato 3).

2) Istanza di rilascio autorizzazione edilizia ex Legge 219/81 per la riparazione/ricostruzione del compendio immobiliare in oggetto, resa da non approvata all'esito dell'Istruttoria del Comune (cfr. allegato 3).

7.2 Deposito al Genio Civile, collaudo statico e altre certificazioni

Nessuna

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

7.4 Contesto urbanistico

7.4.1 Strumenti urbanistici vigenti

PUC (Piano Urbanistico Comunale). Secondo lo strumento urbanistico vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29/12/2022, pubblicata sul BURC n. 6 del 23/1/2023, gli immobili oggetto della procedura esecutiva ricadono in **zona territoriale omogenea classificata "Insediamenti storici di Capocastello in aree a rischio idrogeologico"**, regolamentata dalle norme indicate negli allegati certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Mercogliano il 2/8/2024 e il 24/9/2024 (cfr. allegato 3), secondo le quali si applicano le norme del *Piano Stralcio per l 'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana* [PsAI-Rf], approvato con DPCM del 12/ 12/2006 (G.U. del 28/05/07 n. 122), per le *Area a rischio molto elevato-R4,* nel cui perimetro l'area in oggetto ricade.



Stralcio tavola vincoli [PsAI-Rf]

In merito, come previsto dalle norme del suddetto Piano stralcio, con Determinazione del Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Mercogliano registro generale n. 400 del 30/5/2024 Settore Tecnico Urbanistica n. 50 del 30/5/2024, il Comune ha dettato le norme da osservare in caso di domande di sanatoria e nuove edificazioni (cfr. allegato 3).

L'area è altresì assoggettata a vincolo paesaggistico ex art 136 D. Lgs n. 42/2004, giusta D.M. del 21/6/1991 (GU Serie Generale n.176 del 29-07-1991).

.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità urbanistica ed edilizia.

Tratta la verifica dello stato legittimo dell'immobile ex art. 9 bis, comma 1bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)[4], ovvero la corrispondenza tra quanto effettivamente edificato e/o trasformato nel tempo con quanto rappresentato nei titoli abilitativi attinenti l'intero immobile o sue porzioni, evidenziando la possibilità di poter fruire o meno per l'aggiudicatario, per quelle irregolarità non contemplate nel concetto di "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, del condono edilizio ex lege n. 47/85 (art. 40)[5] e successive leggi n. 724/1994 e n. 326/2003, o della sanabilità ex art. 34 e segg. del DPR n. 380/2001, giusta le disposizioni dell'art. 46, commi 5 e 5bis[6] del DPR 380/2001 e, in caso positivo, indicandone il relativo iter e i costi da sostenere.

---

[4] DPR 380/2001, art. 9bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.
1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.
1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.
1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

[5] Legge 28 febbraio 1985, n. 47_Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza. Comma 6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

[6] D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985. 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. **5bis**. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

- *Esito:* **non conforme e non regolarizzabile per entrambe le unità.**
- Pratica: **demolizione totale ai fini del ripristino dello status quo ante.**
- Costi: come da computo allegato i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi ammontano ad Euro 25.118,96.

All'esito dell'attività di due diligence, è emerso che le unità immobiliari oggetto della procedura risultano **completamente abusive**, in quanto realizzate nel 1970 senza titolo dall'originario proprietario del terreno, tant'è che il medesimo, in data 1 aprile 1986 prot. n. 2701, inoltrò istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 per **opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione"** (cfr. Sezione A quadro E dei modelli). Detta pratica di condono è sospesa dal 1997, in quanto mai integrata dal richiedente.
L'abuso edilizio non è sanabile. Il sottoscritto ritiene, infatti, che la pratica suindicata non possa trovare accoglimento, in virtù dei contenuti della Determinazione del Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Mercogliano registro generale n. 400 del 30/5/2024 Settore Tecnico Urbanistica. Detto provvedimento, avente ad oggetto "Linee guida per i procedimenti autorizzativi relativi a istanze di condono edilizio legge 47/85, legge 724/1994 e DPR n. 380/2001, ricadenti nella perimetrazione del rischio frana dell'Autorità di bacino", in aderenza ai principi del *Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico – Rischio Frana* [PsAI-Rf] dell'Autorità di bacino distrettuale dell'appennino meridionale, approvato con DPCM del 12/12/2006 (G.U. del 28/05/2007 n. 122), nonché alla nota del medesimo Ente prot. n. 4203 del 3/5/2011 inviata a tutti i Comuni del bacino e alla nota del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare prot. n. DDS/2008/10017 dell'8/9/2008 (cfr. allegato 3), prevede infatti quanto segue: …
A. Cambi di destinazione d'uso ed ampliamento:
Si ritiene possano concludersi positivamente le istanze di condono edilizio legge 47/1985 e legge 724/1994 che non determinano aumento del carico insediativo ovvero che l'immobile originariamente legittimato con licenza edilizia/concessione edilizia prevedeva superficie ad uso residenziale/produttivo. Non saranno ammesse istanze relative ad immobili destinati, originariamente, ad uso produttivo per i quali siano intervenute trasformazioni ad uso residenziale che abbiano determinato un evidente aumento del carico insediativo rispetto a quello originariamente previsto e, conseguentemente, aumento dei fattori di rischio. Sarà posto a carico del richiedente la dimostrazione di quanto innanzi con la presentazione di studi ed approfondimenti. Le medesime condizioni saranno riferite nei casi di ampliamento di immobili regolarmente autorizzati.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

8.2 Conformità sismica

Attiene alla verifica della regolarità degli adempimenti previsti dalla normativa antisismica e quanto inerente all'idoneità statica dell'immobile.

- *Esito:* **non conforme per entrambe le unità.** Assente deposito al genio Civile e/o qualsiasi certificazione circa l'idoneità statica

8.3 Conformità catastale

Riguarda la conformità dello stato dei luoghi allo stato legittimo sopra descritto, alla mappa e alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia Entrate, evidenziando, in caso di difformità, la possibilità o meno della regolarizzazione, il relativo iter e i costi necessari (se non già regolarizzate dal sottoscritto ausiliario nelle more della procedura).

- *Esito:* **non conforme per entrambe le unità.** Per l'abitazione sub 2 la distribuzione degli spazi interni rappresentata in planimetria è diversa da quella reale, e non è indicata la corte; per il locale sub 6, non è riportato l'esatto stato di fatto e di diritto.

8.4. Conformità tecnico-impiantistica

Attiene alla conformità degli impianti tecnologici elencati all'art. 1, comma 2, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37, ovvero alla verifica se gli stessi sono o meno realizzati secondo la regola dell'arte e corredati della relativa dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore ai sensi dell'art. 7, c. 1, dello stesso DM.

- *Esito:* **non conforme per entrambe le unità**. Mancano le dichiarazioni di conformità ex DM 37/2008.

8.5. Agibilità dell'immobile

Riguarda la sussistenza o meno delle condizioni di cui all'art. 24 del DPR 380/2001.

- *Esito:* **non conforme.**

Per le non conformità segnalate ai punti 8.2-8.5, si omette l'indicazione della procedura di eventuale regolarizzazione e dei relativi costi, poiché, data la condizione di abuso totale della costruzione, tale indicazione risulterebbe superflua e senza senso.

Si evidenzia al lettore che, nelle more della procedura esecutiva e fino all'effettiva attuazione delle pratiche di regolarizzazione, i costi indicati per le regolarizzazioni delle difformità, in particolare quelli relativi agli oneri e tributi dovuti agli enti, possono subire variazioni.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

9. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

9.1 Basi della valutazione e criterio di stima, analisi del mercato e rilevamento dei dati

La valutazione degli immobili a garanzia dei crediti deteriorati *(N.P.L.: non performing loans)*, in particolare nel caso di procedure esecutive, sia giudiziali che stragiudiziali, deve avvenire nel rispetto di alcune normative vigenti nell'ordinamento nazionale, che trovano la loro fonte, tra l'altro:

- Nell'art. 568 del Codice di Procedura Civile*, "Determinazione del valore dell'immobile".*
  Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.
  Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".
- Nei già citati artt. 517, 518 e 609 del Codice di Procedura Civile e artt. 164 bis e 173 bis delle disposizioni di attuazione del medesimo codice.
- Nell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013 che definisce, tra l'altro, *il valore di mercato.*
- Nell'articolo 13, comma 1, lett. b, n. 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge n. 132/2015 (modifica art. 490 c.p.c.: *quando la legge dispone che di un atto esecutivo sia data pubblica notizia, un avviso contenente tutti i dati, che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata -portale delle vendite pubbliche).*
- Negli articoli 48-bis e 120-duodecies del Testo Unico Bancario.
- Nell'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208.
- Nell'art. 1, commi da 136 a 140, della Legge 4 agosto 2017, n. 124.
- Nel Decreto Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

- Nella Circolare di Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008.
- Nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" - 5^ edizione del 6 dicembre 2024 - elaborate da ABI.
- Nelle Linee Guida del Consiglio Superiore della Magistratura in materia di "buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari", come aggiornate con l'adozione della delibera del 7 dicembre 2021.

L'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (EU) n. 575/2013, recepito in tutte le normative e prassi di riferimento, sia a livello nazionale che europeo, definisce "*valore di mercato per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".*

Nell'ambito del sistema dell'espropriazione forzata, l'art. 517 del Codice di Procedura Civile nonché l'art. 164 bis delle disposizioni di attuazione del codice medesimo, impongono di procedere alla stima secondo il criterio di presumibile valore di realizzo dei beni.

Le dinamiche che caratterizzano le procedure giudiziali, tuttavia, non sempre permettono di determinare un *corrispettivo* (prezzo di vendita, ossia di aggiudicazione) pienamente corrispondente al valore di mercato, la cui definizione sopra richiamato, presuppone come prerequisiti: un'adeguata promozione commerciale nell'ambito di un mercato aperto, con tempistiche coerenti rispetto alla tipologia di immobile e alle dinamiche del settore di riferimento; l'azione di entrambe le parti con cognizione di causa, prudenza e assenza costrizioni, ecc. Di conseguenza, è probabile che alcuni fattori determinanti per la definizione del valore di mercato non possano essere interamente soddisfatti. In particolare, si riscontrano una ridotta efficacia della pubblicità immobiliare; condizioni di offerta del credito limitate rispetto alle tradizionali richieste di mutui e finanziamenti per l'acquisto; l'assenza di libertà decisionale da parte del venditore/debitore nel determinare la data della valutazione, che può risultare significativamente antecedente a quella di aggiudicazione; e tempi incerti relativi al trasferimento della proprietà e alla presa di possesso dell'immobile.

Pertanto, alla luce di quanto premesso, al fine di superare queste e altre criticità e, soprattutto, di operare nel rispetto delle disposizioni normative, per la valutazione dei beni oggetto della presente e destinati alla vendita forzata, si è proceduto nel modo seguente.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

- Come riferimento normativo, si sono utilizzate la norma UNI 11612:2015 e la prassi di riferimento UNI_PDR53:2019.
- Dovendo valutare il potenziale utilizzo futuro dell'area di mq. 285,00 che residua dalla demolizione del fabbricato, ne è stato stimato il valore normale, al quale sono stati detratti i costi per la regolarizzazione dell'abuso, adottando il metodo di stima a valore di trasformazione. In assenza di validi comparabili, tale procedimento permette di spostare la ricerca dei dati dal mercato dei terreni edificabili ai costi di costruzione e alla valutazione del valore di mercato degli immobili già edificati. La raccolta di dati sui prezzi reali in presenza di un mercato delle aree tutt'altro che dinamico e attivo, risulta più complessa e onerosa. Di contro, reperire dati su immobili già presenti sul mercato, insieme ai relativi costi di costruzione, garantisce una maggiore accessibilità alle informazioni necessarie alla valutazione. La valutazione si è sviluppata attraverso le seguenti fasi:
  - individuazione della migliore tipologia immobiliare possibile, eseguibile in base ai vincoli urbanistici e/o ambientali che potrebbero influire sulla commerciabilità e sull'uso futuro, e in particolare alle previsioni della suindicata determina comunale del 2024 per le nuove edificazioni nella zona de qua[7], che risultano molto stringenti e, spesso, riservano iter lunghi con esiti non sempre prevedibili.
  - determinazione dei tempi della procedura esecutiva fino alla vendita e dei tempi di costruzione dell'opera;
  - determinazione dei costi complessivi di costruzione, includendo spese generali e utili d'impresa, costi tecnici e oneri di urbanizzazione, tenendo conto della particolare rilevanza economica delle necessarie opere di mitigazione del rischio frana;
  - attualizzazione dei costi al momento zero;
  - stima del valore di mercato del bene edificato al presunto momento della vendita, attualizzando tale valore allo stesso tasso applicato ai costi;

[7] In merito è opportuno richiamare le disposizioni della Determinazione del Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Mercogliano registro generale n. 400 del 30/5/2024 …
B. Procedimenti ordinari ai sensi del DPR n. 380/2001:
Per quanto attiene i procedimenti ordinari Permessi di costruire e SCIA, si ritiene che possano concludersi positivamente i procedimenti relativi ad interventi di modesta entità che pur configurandosi come nuova costruzione, non diano luogo ad incrementi del carico urbanistico eccezione fatta per gli interventi finalizzati al miglioramento, integrazione e sostituzione delle caratteristiche funzionali ed alle condizioni igienico sanitarie e di sicurezza – e del carico insediativo e che abbiano un rapporto di pertinenzialità e/o accessorietà agli edifici esistenti residenziali o agricole-zootecniche e che per semplicità di seguito si elencano:
a) Porticati nei limiti previsti dal vigente RUEC;
b) Tettoie aperte;
c) Garages e/o posti auto coperti o scoperti;
d) Balconi e terrazzi.
Tutti gli interventi realizzati o a realizzarsi dovranno essere corredati da uno Studio di Compatibilità idrogeologico a firma di idoneo tecnico all'uopo abilitato da redigersi in ossequio dell'articolo 17 delle vigenti Norme di Attuazione redatte dall'Autorità di Bacino.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

- calcolo della differenza tra il valore immobiliare attualizzato e i flussi di costi attualizzati, che rappresenta il valore di mercato dell'area edificabile.

9.2 Principali fonti di informazione consultate

Agenzia Entrate Avellino – Area registri immobiliari; siti internet specifici (citati nel capitolo bibliografia e sitografia); studi notarili e operatori Immobiliari locali.

9.3 Sviluppo della valutazione

- Tipologia immobiliare: fabbricato monopiano uso garages max 150 mq. lordi
- Tempistica per vendita e realizzazione opera: 3 anni
- Costi dell'opera (costruzione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, ecc): 160.000,00
- Attualizzazione dei costi futuri ad un tasso dell'1,5% secondo la formula del valore attuale (present value, PV):

$$C_0 = C_t \times \frac{1}{(1+r)^t} = C_0 = 160.000 \times \frac{1}{(1,015)^3} = \text{euro } 152.960,00 \text{ (a)}$$

- Stima del valore futuro del bene, stimando in euro 210.000,00 il valore attuale del bene edificato e il suo tasso di crescita annuo pari al 3%, secondo la formula:

$$V_f = V_i \times (1 + g)^t = 210.000 \times (1.03)^3 = \text{euro } 229.468,00$$

- Attualizzazione finanziaria del valore futuro secondo la formula del valore attuale (present value, PV):

$$V_0 = V_f \times \frac{1}{(1+r)^t} = C_0 = 229.468 \times \frac{1}{(1.015)^3} = \text{euro } 219.445,00 \text{ (b)}$$

- Valore di mercato dell'area (b-a) = 219.445,00 – 152.960,00 = euro 66.485,00

• Valore stimato per l'area di risulta:	€ 66.485,00
• A detrarre le spese di regolarizzazione (cfr. computo):	€ 25.118,96 -
• Valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.366,04
• Riduzione 10% per l'assenza della garanzia per vizi:	€ 4.136,60 -
	----------
Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 37.230,00**

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

10. ALLEGATI

1. Rilievo fotografico
2. Elaborati grafici relativi al compendio pignorato e computo metrico estimativo delle opere necessaria alla demolizione.
3. Documentazione tecnica, urbanistico-edilizia, ecc. acquisita presso l'UTC, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale e altre fonti.
4. Titolo di provenienza ed ispezioni ipotecarie.
5. Visure catastali.
6. Pratiche accatastamento immobili reperite dall'esperto presso l'AdE.
7. Certificazione Agenzia Entrate.
8. Certificazioni Ufficio anagrafe / Ufficio Stato civile.
9. Verbali di accesso.
10. Istanze al Giudice e relativi provvedimenti, corrispondenza con le parti, il Custode giudiziario, gli Enti, ecc.
11. Relazione verifica documentazione ex art. 567 cpc.
12. Calcolo indennità di occupazione
13. Incarico e giuramento.
14. Ricevuta di avvenuta consegna a mezzo PEC della relazione alle parti.

Atripalda, 8 maggio 2025

LUIGI SPINA geometra
L'esperto stimatore
Firmato digitalmente

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

11. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFICI

11.1 Bibliografia

- Codice civile e disposizioni di attuazione
- Codice di procedura civile e disposizioni di attuazione
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 | Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)
- Giulio Borrella (giudice esecuzioni immobiliari e giudice delegato ai fallimenti Tribunale di Vicenza), La Giusta Esecuzione Immobiliare (Stimatrix-2020)
- Marco Simonotti, Valutazione Immobiliare Standard (Stimatrix - 2011)
- STUDIO DEI TEMPI DEI TRIBUNALI ITALIANI in materia di procedure esecutive individuali (8ª edizione - 2024) - Comitato Scientifico dell'Associazione T.S.E.I. - Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane
- Tecnoborsa SCPA, Codice delle Valutazioni Immobiliari (5ª Edizione – 2020)
- Tegova, European Valuation Standards (10th Edition – 2025)

11.2 Sitografia

- https://www.abi.it
- https://www.agenziaentrate.gov.it/portale
- https://www.astalegale.net
- https://www.borsinoimmobiliare.it
- http://www.comune.mercogliano.av.it
- https://www.csm.it
- https://www.e-valuations.org
- https://www.inexecutivis.it
- https://www.notariato.it
- https://www.osservatoriot6.com
- https://www.percorsidiestimo.it
- https://www.stimatrixcity.it
- https://www.tecnoborsa.com
- https://www.tribunale.avellino.giustizia.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

1. Rilievo fotografico

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

ESTERNO FABBRICATO



Vista generale da Via San Francesco



Ingresso del locale ad uso falegnameria

Nel riquadro in rosso la porzione su proprietà aliena estranea al pignoramento



Ingresso abitazione

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71



Corte antistante l'abitazione



Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

INTERNO ABITAZIONE SUB 2



Cucina



Salone



Disimpegno

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71



Camera



Bagno

Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

INTERNO LOCALE SUB 6



Ambiente principale

Nel riquadro in rosso la porzione su proprietà aliena estranea al pignoramento





Bagno

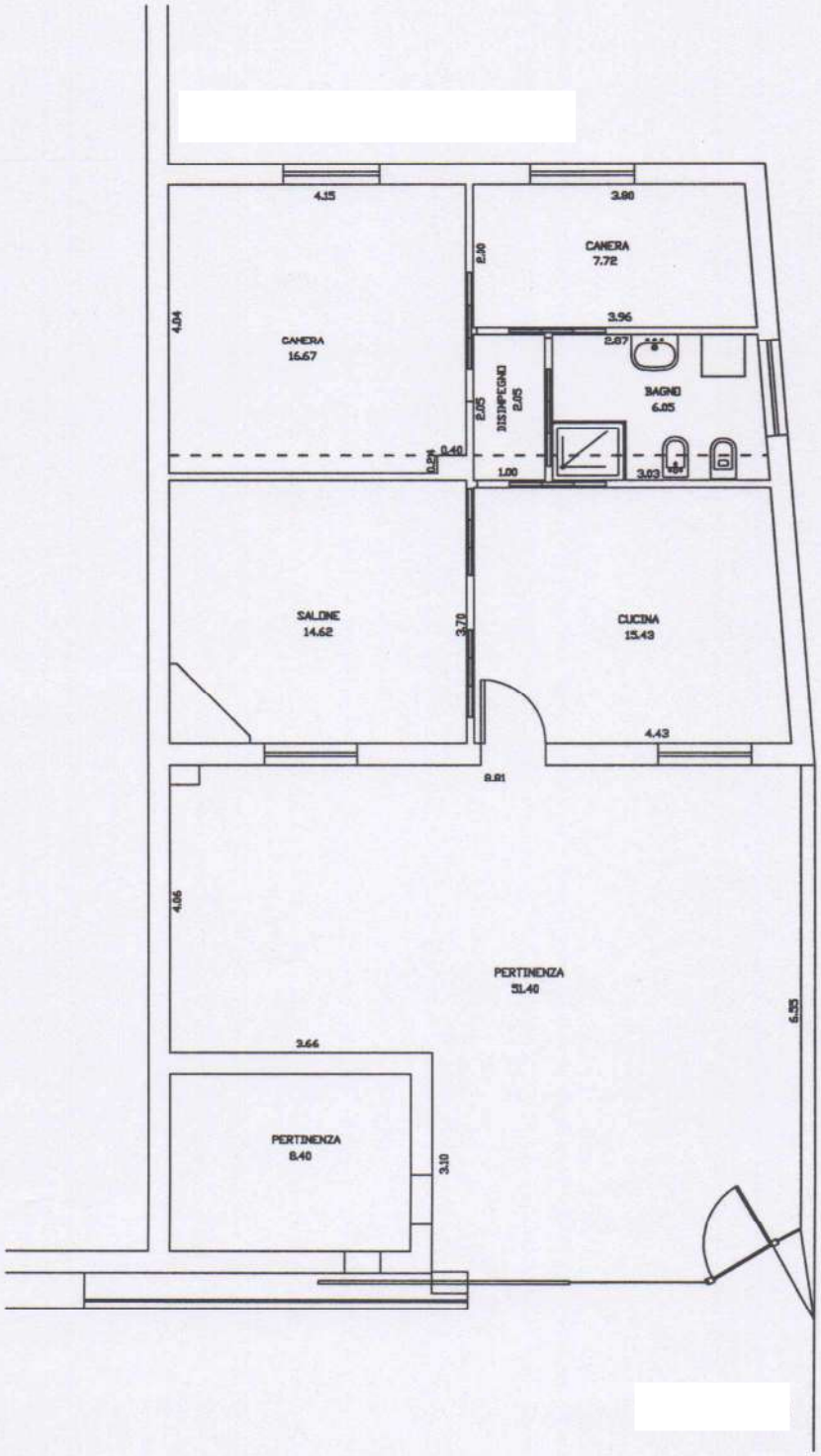
Esperto stimatore
luigi spina geometra | via marino caracciolo, 78 | 83042 atripalda av italia | +39 0825 625683
www.studiospina-atripalda.it

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

2. Grafici e computo metrico estimativo opere per ripristino stato dei luoghi

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Planimetria sub 2 - Abitazione



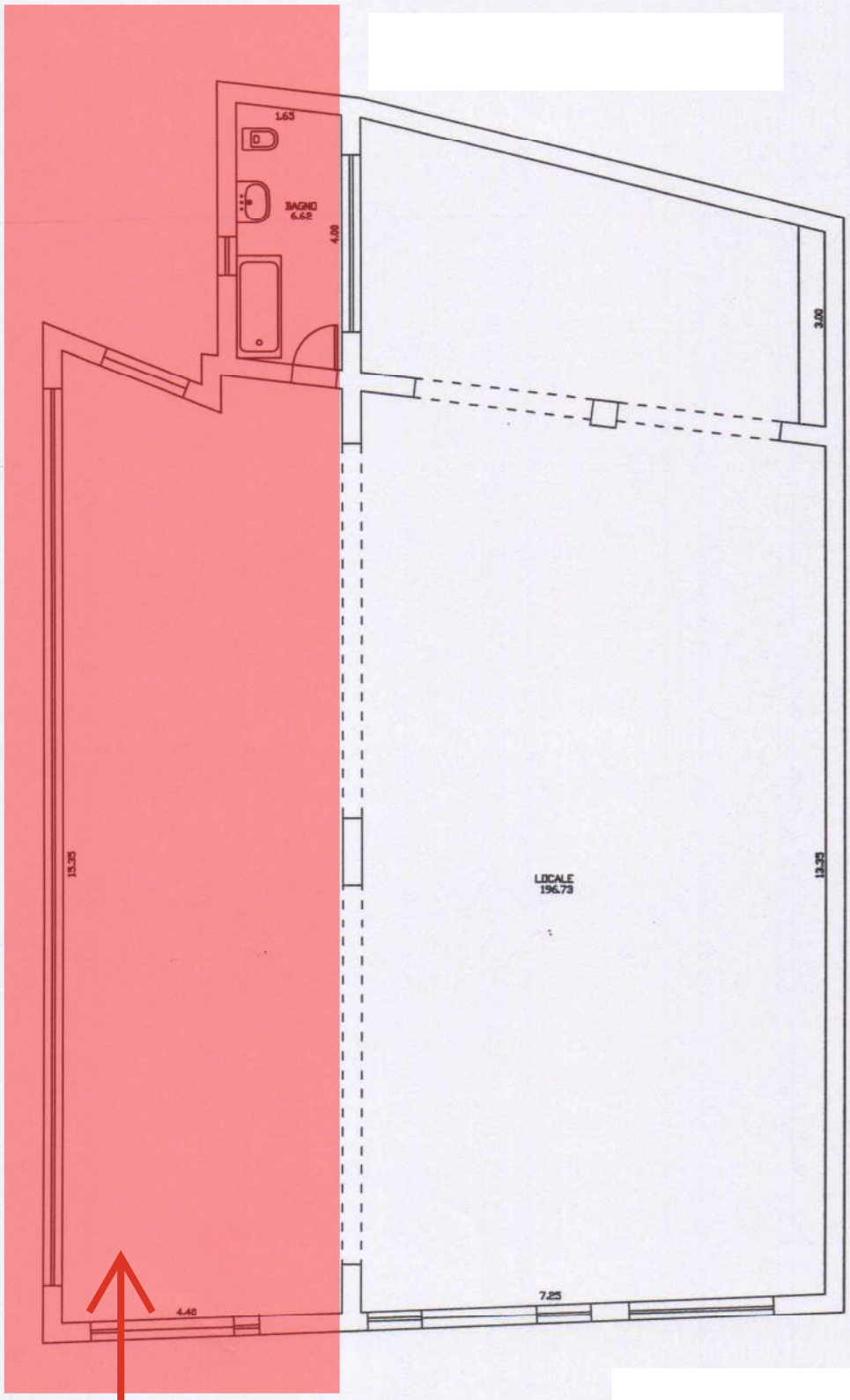
Fg 9 Partlla 510 sub 2		
AMBIENTE	Superficie abitabile(mq)	Superficie accessoria(mq)
CUCINA	15.43	
BAGNO	6.05	
CAMERA	16.67	
CAMERA	7.72	
SALONE	14.62	
DISIMPEGNO	2.05	
PERTINENZA		51.40
PERTINENZA		8.40
TOTALE	62.54	59.80

Tribunale di Avellino
Procedura RGE 31/2024
Grafici scala 1:100
8/5/2025

Luigi Spina geometra

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Planimetria sub 6 - Deposito utilizzato come falegnameria



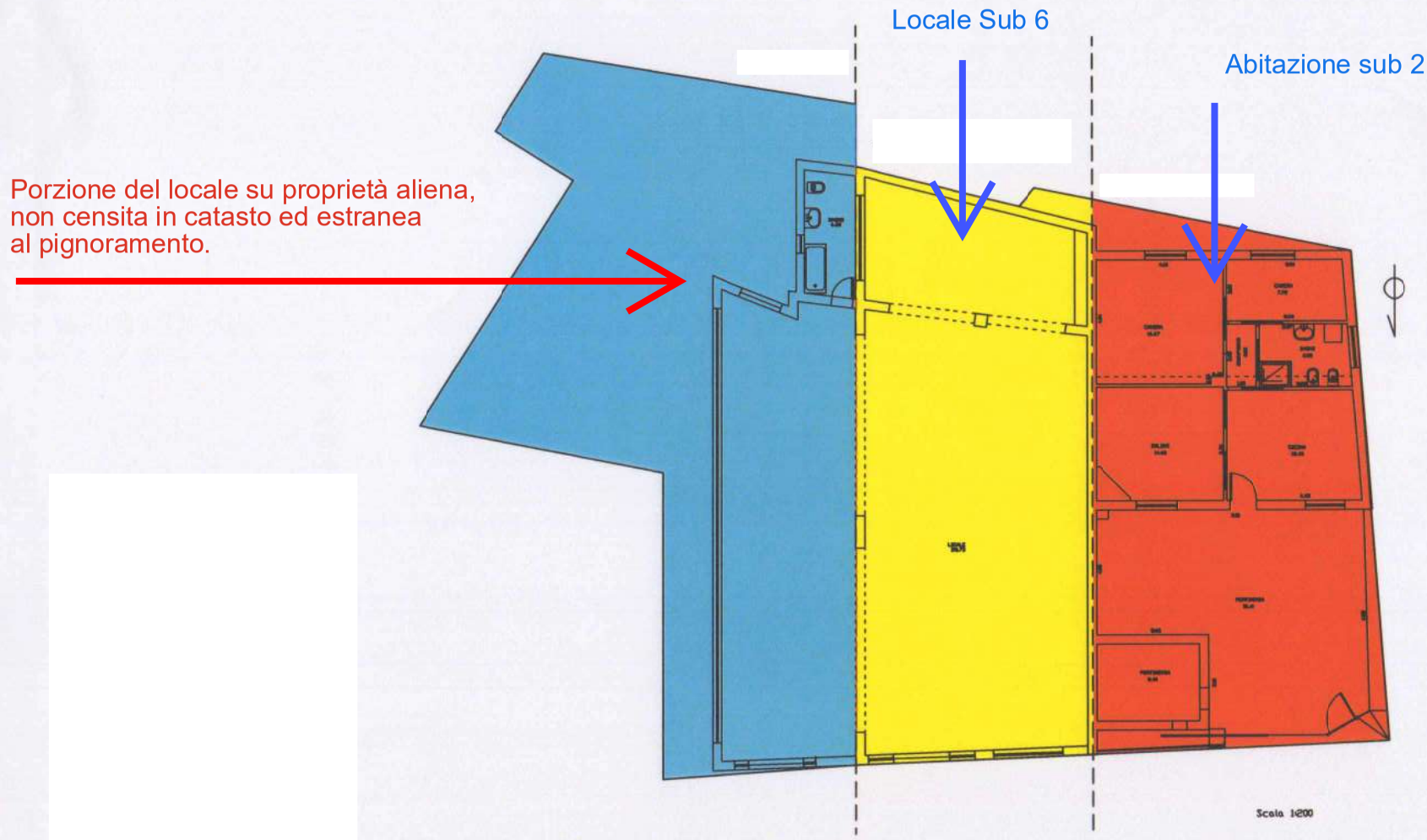
Porzione del locale su proprietà aliena, non censita in catasto ed estranea al pignoramento.

Tribunale di Avellino
Procedura RGE 31/2024
Grafici scala 1:100
8/5/2025

Luigi Spina geometra

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Planimetria dell'intero compendio immobiliare



Tribunale di Avellino
Procedura RGE n. 31/2024
Grafici scala 1:200
8/5/2025

Luigi Spina geometra

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Tribunale di Avellino
2^ Sezione Civile - Esecuzione Immobiliari

COMPUTO ESTIMATIVO

OGGETTO: PROCEDURA R.G.E. N. 31/2024
Stima delle opere di demolizione dei fabbricati abusivi non sanabili.

COMMITTENTE: Giudice dott. Astianatte de Vincentis

Atripalda, 08/05/2025

IL TECNICO

Luigi Spina geometra

PriMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		incid. %
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
	R I P O R T O									
	LAVORI A MISURA									
1 CAM25_R02 .020.005.B (CAM) 08/05/2025	Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermat ... km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno. Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno. Corpo di fabbrica sub 6 (deposito) Corpo di fabbrica sub 2 (abitazione)			17,20 9,50	8,000 9,000	3,650 3,500	502,24 299,25			
	SOMMANO...	mc					801,49	18,94	15´180,22	77,670
2 CAM25_R02 .020.005.D (CAM) 08/05/2025	Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in ce ... km di distanza. Per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, valutato a metro cubo vuoto per pieno Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, valutato a metro cubo vuoto per pieno Ripostiglio esterno sulla corte			3,70	3,100	2,300	26,38			
	SOMMANO...	mc					26,38	17,60	464,29	2,376
3 NP01 08/05/2025	Oneri discarica autorizzata per il conferimento del materiale di risulta, previa caratteriizazione. L'importo è stato determinato da indagini di mercato presso le discariche locali. Oneri discarica autorizzata per il conferimento del materiale di risulta, previa caratteriizazione. L'importo è stato determinato da indagini di mercato presso le discariche locali.					260,000	260,00			
	SOMMANO...	t					260,00	15,00	3´900,00	19,954
	Parziale LAVORI A MISURA euro								19´544,51	100,000
	A R I P O R T A R E								19´544,51	

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		incid. %
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
	R I P O R T O								19´544,51	
	T O T A L E euro								19´544,51	100,000

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		incid. %
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
	R I P O R T O									
	Atripalda, 08/05/2025 **Il Tecnico** Luigi Spina geometra									
	A R I P O R T A R E									

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71

DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI TOTALE
RIPORTO	

QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI

a1) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)	
A misura euro	19´544,51
A corpo euro	0,00
In economia euro	0,00
Sommano euro	19´544,51
a2) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta)	
A misura euro	0,00
A corpo euro	0,00
In economia euro	0,00
Sommano euro	0,00
b) IVA 10% sui lavori	
b1) iva 10% sui lavori euro	1´954,45
b2) Competenze professionali per gestione pratica demolizione iva e altri oneri inclusi, nonchè oneri amministrativi euro	3´500,00
b3) Esame caratterizzazione rifiuti euro	120,00
b4) Imprevisti euro	0,00
b5) Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi euro	0,00
b6) Accantonamento per aumento dei prezzi dei materiali euro	0,00
b7) Spese di carattere strumentale e per l'assicurazione dei dipendenti della PA incaricati della progettazione, spese tecniche relative a: progettazione, alle necessarie attività preliminari e di supporto, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità euro	0,00
b8) Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, incluso iva e altri oneri euro	0,00
b9) Eventuali spese per commissioni giudicatrici e per appalti con offerta economicamente più vantaggiosa (art. 77 comma 10 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b10) Spese per pubblicità e, ove previsto, per ope euro	0,00
b11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici euro	0,00
b12) Spese per attività di programmazione, verifica preventiva dei progetti, di predisposizione e controllo delle procedure di bando, di esecuzione dei contratti pubblici, di RUP, di direzione dei lavori e di collaudo tecnico amministrativo e statico (art. 113 comma 2 D.lgs. 50/2016)	
b13) Oneri per la redazione del progetto di fattibilità (art. 183 comma 2 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b14) Costi per l'elaborazione del consuntivo scientifico previsto per i beni del patrimonio culturale (art. 102 comma 9 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b15) IVA ed eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge	
Sommano euro	5´574,45
TOTALE euro	25´118,96

Atripalda, 08/05/2025

Il Tecnico

Luigi Spina geometra

A RIPORTARE	

Firmato Da: LUIGI SPINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5405942f37fabe9ffc68c959efe6ee71