
TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NELL'AMBITO
DELLE PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE NN. 56/17, 179/17 E 59/20 R.G.E.

INTEGRAZIONE/REVISIONE

PERIZIA DI STIMA DEL 14/02/23

PREMESSA

Si premette che:

- Con **provvedimento del 14/11/22**, il GE dott.ssa Protano, tra l'altro, con riferimento ai **beni oggetto di pignoramento alla via Lusi di Ariano Irpino**, "*.....osservato che, quanto al bene di cui al C.F. f. 79 p. 3066 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 e 12, il CTU, con la relazione del 2.03.20 (ndr la relazione richiamata è quella depositata in data 16.12.21), ha evidenziato che a) esiste la costituzione di diritti reali a titolo gratuito derivante dal predetto atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto in Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9411/6845, a favore di _____ per il diritto di usufrutto e contro _____ per il diritto di usufrutto e che nel quadro D della predetta nota di trascrizione risulta quanto segue: "Il donante _____ a riservato in suo favore ed in favore del coniuge _____ l'usufrutto generale, col reciproco diritto di accrescimento, sull'appartamento donato, censito in Catasto al Foglio 79, Particella 3066 Subalterno 3"; b) al fine di regolarizzare, dal punto di vista urbanistico-catastale, l'immobile pignorato sarebbe necessario un "intervento di rinterro con costruzione di due muri di contenimento" la cui realizzazione, attese le caratteristiche morfologiche e topografiche dell'attuale stato dei luoghi, è di complessa esecuzione, se non addirittura irrealizzabile; ed infatti, si andrebbero a modificare notevolmente le forze in gioco e la stabilità del versante nonché le condizioni di esposizione/luminosità di altro fabbricato presente a valle con la necessità, peraltro, di verificare il rispetto delle norme del codice civile al riguardo; pertanto, nell'ipotesi più cautelativa ovvero quella di inattuabilità del previsto intervento, si dovrebbe prevedere la demolizione della porzione di fabbricato con altezze eccedenti quelle previste e realizzate in difformità rispetto al titolo autorizzativo con le prescrizioni di cui all'ordinanza sindacale n. 160 prot. 15851 del 05/08/1982, ovvero, sostanzialmente demolire l'ultimo livello del fabbricato. Anche tale ipotesi non sembra, tuttavia, percorribile in quanto l'ultimo livello del fabbricato costituisce un tutt'uno dal punto di vista strutturale con la porzione di fabbricato regolarmente assentita ed un eventuale demolizione finirebbe per minare la staticità dell'intero complesso. Tali conclusioni sono state, peraltro, confermate con nota prot. n. 33878 del 02/12/2021 (All.to C della richiamata perizia integrativa) dal dirigente dell'area tecnica del Comune di Ariano Irpino con cui viene confermata la possibilità di applicare la procedura di cui all'art. 34 DPR 380/01 al caso in esame, qualora, all'atto della presentazione della pratica in*



parola da parte degli aventi diritto, risultasse dimostrata l'impossibilità di eseguire gli interventi di rinterro previsti nonché la demolizione dell'ultimo livello del fabbricato (il calcolo della sanzione pecuniaria da applicare andrà effettuata nella successiva fase di istruzione della pratica, essendo, allo stato, non realizzabile); c) la p.lla 1058 risulta occupata da parziali manufatti con relative corti che non sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare e che il frazionamento della richiamata particella non sembra un'ipotesi realizzabile;

ritenuto che:

- alla luce delle indicazioni fornite dal CTU e dalla documentazione in atti (cfr. verbale del sopralluogo del 20.11.21), è emerso che, relativamente al bene di cui al C.F. f. 79 p.lla 3066 sub 3, a seguito del decesso di _____ (avvenuto il 16.04.20) a carico del quale era stato pignorato il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, il diritto di proprietà spettante in capo a _____ risulta, ancora, compresso dall'esistenza del diritto di usufrutto costituito in favore _____ con atto di donazione a rogito notaio Margherita MANNA del 09/04/08 rep. nn. 42642/13687, trascritto in Avellino, in data 05/05/08, ai nn. 9411/6845 sicché, di tale compressione, deve tenersi conto ai fini della stima;
- ai fini della prosecuzione delle attività di stima, sentite le parti, appare preferibile e meno onerosa in termini di costi per la procedura esecutiva la soluzione prospettata dal CTU consistente a) nello stimare gli oneri per la demolizione, quelli per i necessari lavori che andrebbero eseguiti sulla copertura dell'edificio, dopo la demolizione dell'ultimo livello, a protezione e completamento della rimanente parte, gli oneri tecnici (relativi a tutte le figure professionali coinvolte: progettista, direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza, etc.) ed amministrativi necessari; b) nel sottoporre a vendita forzata, in un unico lotto (scomputandone i predetti oneri dal relativo valore di mercato), tutte le rimanenti unità immobiliari del fabbricato (p.lle 3066/2/3/4/5/6/7/11/12) senza diritti sull'area cortiliva p.lla 1058, tenuto conto che ad esse è comunque possibile un accesso pedonale dalla strada comunale via Giulio Lusi, essendo ricompreso nel perimetro della p.lla 3066, per quanto deducibile dal relativo elaborato planimetrico, anche l'area di ingresso che conduce all'androne dell'edificio dalla medesima via...”, assegnava allo scrivente “...termine sino al 15.02.23 per il deposito di perizia di stima del bene di cui al f. 79 p.lle 3066 sub. 2/3/4/5/6/7/11/12, secondo le indicazioni indicate nella parte motiva, e successivo termine sino al 15.03.23 per il deposito di eventuali osservazioni...”.
- **In data 14/02/23**, lo scrivente stimatore, ing. Francesco Saggese, con riferimento ai beni alla via Lusi di Ariano Irpino depositava **perizia di stima (All.to 1) redatta nei termini indicati dal GE dott.ssa Protano con il suddetto provvedimento del 14/11/22.**
- **In data 15/03/23**, i procuratori dei debitori depositavano “**Osservazioni alla perizia di stima**” redatta dal sottoscritto.
- Con **ordinanza del 20/08/23**, notificata allo scrivente in data 11/09/23, il G.E. dott.ssa Protano, “...dichiara l'estinzione della presente procedura esecutiva ... con riferimento al bene identificato al f. 79 part. 1058...” ed “...assegna al CTU termine sino al 30.09.23 per rispondere alle osservazioni formulate da Cardinale Nicla, Massimo, Luigi e Francesco...”.
- In **data 25/09/23**, l'esperto depositava **relazione** con la quale rispondeva alle osservazioni formulate dai debitori (**All.to 2**).



- Con **ordinanza del 02/11/23**, “..a correzione ed in sostituzione della ordinanza in data 27.10.23..”, il G.E. dott.ssa Andricciola, “...**dispone l’estinzione della procedura relativamente agli immobili pignorati di cui al foglio 79 p.lle 3066 sub 4, sub 5, sub 3 e sub 11 con riguardo alla quota di proprietà di** , **terza datrice di ipoteca relativamente ai quali non si è provveduto alla rinnovazione della iscrizione ipotecaria; dispone che la vendita dei residui beni pignorati avvenga in distinti lotti nello stato in cui si trovano; conferisce al CTU l’incarico di rivedere la perizia in base alle nuove emergenze processuali; assegna termine al CTU di gg. 60; rinvia la procedura all’udienza del 10.01.2024 ore 10,15....”.**

Tutto ciò premesso, lo scrivente stimatore, ing. Francesco Saggese, con riferimento ai beni alla via Lusi di Ariano Irpino, procede nel seguito ad una integrazione/revisione della perizia di stima depositata in data 14/02/23 (**che qui deve intendersi integralmente trascritta unitamente alla relazione del 25/09/23 di risposta alle osservazioni dei debitori e che, per comodità, vengono allegata alla presente - Allegati 1 e 2**), nei termini indicati dal GE dott.ssa Andricciola con il suddetto provvedimento del 02/11/23.

BENI OGGETTO DI STIMA

Ai fini della stima, alla luce del provvedimento emesso dal GE dott.ssa Andricciola in data 02/11/23, occorre, dunque, far riferimento al primo scenario rappresentato dallo scrivente nella relazione del 16/12/21 (All.to 3) alla pagina 31 (tale primo scenario era stato escluso, invece, dalla dott.ssa Protano, la quale, con il provvedimento del 14/11/22, aveva ritenuto preferibile il secondo scenario riportato dal sottoscritto alle pagine 32-34 sempre della relazione del 16/12/21), **procedendo alla valutazione dei seguenti immobili:**

1) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 2 – quota di 1/1 p.p.

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terra (rialzato) del fabbricato. Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie catastale di mq 179 oltre aree scoperte (balconi) per una superficie totale catastale di mq 187. Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di discreta qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l’unità risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici. L’immobile, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di conservazione.



2) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 6 – quota di 1/1 p.p.

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L’immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato, comunicante, con la contigua unità censita con la p.lla 3066/7, anch’essa non ultimata e a rustico.

La superficie lorda dell’appartamento è di circa mq 170 oltre balconi di circa mq 38 (per una superficie lorda equivalente di circa mq 9,50 = 38,00 x 0,25)

3) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 7 – quota di 1/1 p.p.

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L’immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato, comunicante, con la contigua unità censita con la p.lla 3066/6, anch’essa non ultimata e a rustico.

La superficie lorda dell’appartamento è di circa mq 164 oltre balconi di circa mq 53 (per una superficie lorda equivalente di circa mq 13 = 53,00 x 0,25).

4) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 8 – quota di 1/1 p.p.

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terzo (piano mansarda) del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L’immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato, comunicante con la contigua unità censita con la p.lla 3066/9, anch’essa non ultimata e a rustico.

L’appartamento è dotato di una ampia terrazza in cattive condizioni di conservazione.

La superficie lorda dell’unità immobiliare è di circa mq 105 oltre terrazza di circa mq 100 (per una superficie lorda equivalente di circa mq 20,00 = 100 x 0,20).

5) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 9– quota di 1/1 p.p.

Unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terzo (piano mansarda) del fabbricato, catastalmente classificata come “in corso di costruzione”, non ultimata.

L’immobile si presenta completamente a rustico (con i soli infissi esterni), senza divisori interni, privo di impianti e risulta, allo stato, comunicante con la contigua unità censita con la p.lla 3066/8, anch’essa non ultimata e a rustico.

L’appartamento è dotato di una ampia terrazza in cattive condizioni di conservazione.

La superficie lorda dell’unità immobiliare è di circa mq 105 oltre terrazza di circa mq 100 (per una superficie lorda equivalente di circa mq 20,00 = 100 x 0,20).



6) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 11 – quota di 2/3 p.p.

Unità immobiliare destinata ad autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato con accessi carrabili dall'area cortiliva (p.lla 1058) ed accesso pedonale dal vano scala. Risulta costituita da un unico locale per una superficie catastale di mq 178.

Si segnala, altresì, che l'unità immobiliare risulta, allo stato, inglobare alcuni locali interrati adibiti a cantina non accatastati, non autorizzati urbanisticamente e sottostati alla p.lla 1058 con unico accesso dall'interno dell'autorimessa.

Si precisa che, non essendo la p.lla 1058 oggetto di stima e di vendita forzata atteso che per la medesima p.lla 1058 è stata dichiarata l'estinzione della presente procedura esecutiva con provvedimento del G.E. dott.ssa Protano del 20/08/23, il locale, non potendo disporre di un accesso carrabile ma solo di uno pedonale dal vano scala, non potrà essere utilizzato quale autorimessa ma solo come deposito. Si specifica, inoltre, che detti vani interrati rimarranno interclusi.

Alla luce delle caratteristiche strutturali (unico accesso pedonale), etc., dell'unità immobiliare, si evidenzia che la stessa non appare comodamente divisibile in natura in più parti mediante determinazione di quote concrete, omogenee, suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate cioè da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Ulteriore motivo ostativo al frazionamento dell'immobile è l'impossibilità di richiedere il relativo necessario titolo autorizzativo, tenuto conto che esso ricade in un fabbricato (p.lla 3066) non legittimato sotto un profilo urbanistico - edilizio e non sanabile, per tutto quanto già detto in merito alla conformità edilizia dei beni nelle relazioni depositate dallo scrivente in atti e che qui devono intendersi integralmente trascritte.

In accordo al mandato ricevuto (vedi quesiti di cui ordinanza dott. Cuoco del 05/09/18 e ordinanza dott.ssa Berruti del 03/12/19), si procederà, quindi, alla **valutazione della sola quota di 2/3 p.p.**, “...quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile...”.

7) C.F. FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 12 – quota di 1/1 p.p.

Unità immobiliare ubicata a piano seminterrato adibita ed accatastata come civile abitazione (A/2) ma autorizzata urbanisticamente come “locali deposito, cantina, cucina rustica” inglobante anche una porzione di vano comune destinato a locale caldaia (porzione dell'attuale cucina con accesso diretto anche dalla corte p.lla 1058).

Risulta costituita da più vani oltre accessori per una superficie catastale di mq 177 oltre aree scoperte per una superficie totale catastale di mq 182. Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, sono di mediocre qualità e manifattura mentre, dal punto di vista



impiantistico, l'unità risulta dotata di impianti tecnologici. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione.

Si precisa che l'unità immobiliare è confinante per tre lati con l'area cortiliva (p.lla 1058) da cui e/o a cui, però, non sarà possibile accedere atteso che per la medesima p.lla 1058 è stata dichiarata l'estinzione della presente procedura esecutiva con provvedimento del G.E. dott.ssa Protano del 20/08/23.

Per quanto attiene la conformità edilizia e catastale dei beni, attesa la notevole complessità della situazione, si rimanda a tutto quanto già evidenziato nelle relazioni depositate dallo scrivente in atti e che qui devono intendersi integralmente trascritte.

In questa sede, alla luce del provvedimento del GE dott.ssa Andricciola, ci si limita a ribadire quanto già evidenziato nella **relazione del 16/12/21 alla pag. 31** ovvero che *“La soluzione, quindi, nel caso in cui il GE dovesse condividere quanto innanzi prospettato e ritenerla giuridicamente perseguibile, potrebbe essere quella di sottoporre a liquidazione le sole unità immobiliari del fabbricato senza diritti sulla p.lla 1058 tenuto conto che alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato è comunque possibile un accesso pedonale dalla strada comunale (via Giulio Lusi) essendo ricompreso nel perimetro della p.lla 3066, per quanto deducibile dal relativo elaborato planimetrico, anche l'area di ingresso che conduce all'androne dell'edificio dalla medesima via.*

Così ragionando, tuttavia, verrebbe meno la possibilità di completamento delle opere (da realizzarsi sulla p.lla 1058) previste dal Comune con l'ordinanza sindacale n. 160 prot. 15851 del 05/08/1982 ovvero, per quanto riportato nel precedente paragrafo dedicato alla conformità edilizia degli immobili cui si rimanda integralmente, la possibilità di applicazione della procedura di cui all'art. 34 DPR 380/01 (attività peraltro sollecitate nella nota prot. n. 33878 del 02/12/2021 dallo stesso Ente in capo ai titolari dell'immobile) e, conseguentemente, nel caso in cui il GE lo ritenesse comunque commerciabile, si tratterebbe di sottoporre a vendita forzata un fabbricato (p.lla 3066) che risulterebbe non legittimato sotto un profilo urbanistico ed edilizio, circostanza, quest'ultima, che precluderebbe la possibilità di ottenimento dell'agibilità (per la parte ultimata) di cui l'edificio risulta sprovvisto nonché l'eventuale sanabilità delle difformità rilevate per le singole unità immobiliari e la possibilità di ultimare le unità abitative attualmente a rustico.

In tal caso, il valore di mercato andrebbe calcolato ponendo quale ipotesi l'eventuale possibilità di procedere alla vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova, prescindendo dalla condizione di immobile non legittimato sotto un profilo urbanistico-edilizio e non sanabile, e comunque senza poter prevedere le determinazioni che potranno essere assunte dal Comune in caso di mancata realizzazione degli interventi previsti con l'ordinanza sindacale del 1982 o mancata presentazione dell'istanza di sanatoria di cui all'art. 34 DPR 380/01....”.



Rimettendo al GE ogni decisione in merito alla commerciabilità degli immobili, si ribadisce (vedi sempre pag. 31 della relazione del 16/12/21), altresì, che “.....**si dovrebbe considerare la possibilità di escludere dalla vendita..... le unità distinte con le p.lle 3066/11 e 3066/12.**

Infatti, l'unità immobiliare a piano seminterrato destinata ad autorimessa (p.lla 3066 sub 11) risulta inglobare alcuni locali interrati adibiti a cantina non accatastati, non autorizzati urbanisticamente e sottostati alla p.lla 1058, i quali rimarrebbero interclusi atteso che gli stessi hanno unico accesso dall'interno dell'autorimessa oltre al fatto che l'autorimessa andrebbe posta in vendita senza un accesso carrabile (che avviene solo dalla p.lla 1058); l'unità immobiliare ubicata a piano seminterrato censita con la p.lla 3066 sub 12 (adibita ed accatastata come civile abitazione A/2 laddove, invece, essa risulta autorizzata urbanisticamente come “locali deposito, cantina, cucina rustica”), la quale è confinante per tre lati con la corte (p.lla 1058) da e/o a cui, però, non sarebbe possibile accedere....”.

STIMA DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

CRITERIO DI STIMA

La valutazione dei beni descritti in precedenza consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato. Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Tra le metodologie operative che la disciplina estimativa indica tra le più adeguate per la determinazione del valore di mercato degli immobili, vi è senza dubbio quella del “**procedimento sintetico o sintetico diretto o comparativo**”, fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa. Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare specifico mercato di riferimento.

Sulla scorta delle indagini di mercato eseguite per la zona in cui ricade il fabbricato attingendo informazioni e riscontri da varie fonti (Agenzia delle Entrate: OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari I sem. anno 2023 - ultimo dato disponibile; OMI-Consultazioni valori immobiliari dichiarati per atti relativi ad immobili compravenduti negli anni 2022/23 nel raggio di m 500) e tenendo conto di tutti i fattori sopra espressi (condizioni di conservazione, etc.) nonché delle limitazioni imposte dalla vendita del fabbricato senza area cortiliva (p.lla 1058), si è del parere che gli attuali valori unitari da considerare siano i seguenti:

- **euro/mq 900,00** per le unità immobiliare censite al foglio 79 con le p.lle 3066/2;



- euro/mq 600,00 per le unità immobiliare censite al foglio 79 con le p.lle 3066/11/12;
- euro/mq 500,00 per le unità immobiliare censite al foglio 79 con le p.lle 3066/6/7/8/9;

Si procede, nel seguito, alla determinazione del valore venale degli immobili e alla suddivisione in lotti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO 1

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 2 - quota di 1/1 p.p.



Data: 01/12/2023 Ora: 11.56.17 Segue
Visura n.: T203982 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice:A399)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 2

INTESTATO	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
-----------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	2			A/2	3	7 vani	Totale: 187 m ² m ² Totale: escluse aree scoperte**: 179 m ²	Euro 777,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA GIULIO LUSI Piano T Notifica Notifica effettuata con protocollo n. AV0290246 del 09/12/2008 Partita Mod.58												

Destinazione urban.	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	179,00	€ 900,00	€ 161.100,00
aree scoperte (balconi, etc.)	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.300,00
Valore complessivo intero			€ 168.300,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 168.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%)

- € 25.245,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 143.055,00



LOTTO 2
FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 6 - quota di 1/1 p.p.



Data: 01/12/2023 Ora: 11.57.45 Segue
Visura n.: T205276 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice:A399)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 6

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	6			F/3					VARIAZIONE del 02/11/2009 Pratica n. AV0282444 in atti dal 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 44427.1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI Piano 2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	170,00	€ 500,00	€ 85.000,00
aree scoperte (balconi, etc.)	9,50	€ 500,00	€ 4.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.750,00
Valore complessivo intero			€ 89.750,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 89.750,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%)

- € 13.462,50

Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 76.287,50



LOTTO 3

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 7 - quota di 1/1 p.p.



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2023 Ora: 11.58.41 Segue
Visura n.: T206133 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice:A399)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 7

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		79	3066	7			F/3					VARIAZIONE del 02/11/2009 Pratica n. AV0282445 in atti dal 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 44428.1/2009)	
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI Piano 2											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		di stato: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009											

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	164,00	€ 500,00	€ 82.000,00
aree scoperte (balconi, etc.)	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.500,00
Valore complessivo intero			€ 88.500,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 88.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%)

- € 13.275,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 3

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 75.225,00



LOTTO 4

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 8 - quota di 1/1 p.p.



Direzione Provinciale di Avellino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Data: 01/12/2023 Ora: 11.59.46 Segue
Visura n.: T207065 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice:A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 8

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	8			F/3					VARIAZIONE del 02/11/2009 Pratica n. AV0282446 in atti dal 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 44429.1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI Piano 3				Farrisa		Mod.58				
Notifica												
Annotazioni		di stato: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	105,00	€ 500,00	€ 52.500,00
aree scoperte (balconi, etc.)	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.500,00
Valore complessivo intero			€ 62.500,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 62.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%)

- € 9.375,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 4

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 53.125,00



LOTTO 5
FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 9 - quota di 1/1 p.p.



Data: 01/12/2023 Ora: 12.02.15 Segue
Visura n.: T208356 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice:A399) Provincia di AVELLINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 9

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 02/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	9			F/3					VARIAZIONE del 02/11/2009 Pratica n. AV0282447 in atti dal 02/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 44430.1/2009)
Indirizzo		VIA GIULIO LUSI Piano 3										
Notifica							Partita					Mod.58
Annotazioni		di stato: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 24/05/2009										

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	105,00	€ 500,00	€ 52.500,00
aree scoperte (balconi, etc.)	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.500,00
Valore complessivo intero			€ 62.500,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 62.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%)

- € 9.375,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 5

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 53.125,00



LOTTO 6

FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 11 - quota di 2/3 p.p.



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Data: 01/12/2023 Ora: 12.04.48 Segue

Visura n.: T211200 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice:A399)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 11

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni
2		(1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale
3		(1) Proprieta' 1/3 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	11			C/6	1	155 m ²	Totale: 178 m ²	Euro 376,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA GIULIO LUSI Piano S1												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. AV0286524 del 04/12/2008												
Partita Mod.58												

Destinazione urban.	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	178,00	€ 600,00	€ 106.800,00
aree scoperte (balconi, etc.)	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.800,00
Valore complessivo intero			€ 106.800,00
Valore complessivo diritto e quota (2/3 p.p.)			€ 71.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%)

- € 10.680,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 6

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 60.520,00

LOTTO 7**FOGLIO 79 P.LLA 3066 SUB 12 - quota di 1/1 p.p.**

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Data: 01/12/2023 Ora: 12.05.44 Segue
Visura n.: T211989 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARIANO IRPINO (Codice:A399)
Catasto Fabbricati	Provincia di AVELLINO Foglio: 79 Particella: 3066 Sub.: 12

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		79	3066	12			A/2	3	6,5 vani	Totale: 182 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 177 m ²	Euro 721,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GIULIO LUSI Piano S1												
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. AV0286524 del 04/12/2008												
Farrisa Mod.58												

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito, cantina, cucina rustica	177,00	€ 600,00	€ 106.200,00
aree scoperte	5,00	€ 600,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.200,00
Valore complessivo intero			€ 109.200,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 109.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%)

- € 16.380,00

Prezzo base d'asta del LOTTO 7

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 92.820,00



TOTALE VALORE LOTTI \simeq euro 554.157,50

Si ribadisce che il valore di mercato degli immobili è stato calcolato, in accordo a quanto stabilito dal G.E. dott.ssa Andricciola con l'ordinanza del 02.11.23, ponendo quale ipotesi l'eventuale possibilità di procedere alla vendita dei beni nello stato di fatto in cui si trovano, prescindendo dalla condizione di immobili non legittimati sotto un profilo urbanistico-edilizio e non sanabili, e comunque senza poter prevedere le determinazioni che potranno essere assunte dal Comune in caso di mancata realizzazione degli interventi previsti con l'ordinanza sindacale del 1982 o mancata presentazione dell'istanza di sanatoria di cui all'art. 34 DPR 380/01, procedure entrambe non perseguibili atteso che per la p.lla 1058 (area cortiliva) è stata dichiarata l'estinzione della presente procedura esecutiva con provvedimento del G.E. dott.ssa Protano del 20/08/23.

Rimettendo al GE ogni decisione in merito alla commerciabilità degli immobili, si allegano visure catastali aggiornate al 01/12/23 (All.to 4) dei beni oggetto di stima da cui si evince che non risultano variazioni e si rimanda, per il resto, a tutto quanto già evidenziato nelle relazioni del 14/02/23, 25/09/23 e 16/12/21 che qui devono intendersi integralmente trascritte e che, per comodità, vengono riallegate alla presente - Allegati 1, 2, 3 - nonché ai relativi allegati in atti.

Benevento, lì 18/12/23

L'esperto
ing. Francesco Saggese

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1:** Perizia di stima depositata in data 14/02/23
- Allegato 2:** Relazione di risposta alle osservazioni dei del debitori depositata in data 25/09/23
- Allegato 3:** Relazione/istanza depositata in data 16/12/21
- Allegato 4:** Visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di stima

