Tribunale di Benevento
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Perizia estimativa del valore di mercato di un immobile sito nel Comune di Ariano Irpino (AV)

Giudice dell'Esecuzione
Giudice Dott. Antonietta Cubelli

Procedura di Esecuzione Immobiliare

N. 128/2023 R. G. Es.

Curatore:

Ctu:

Ing. Maria Luisa Bello

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
- INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI
- REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
- ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI
- CONCLUSIONI

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

L'Incarico

In data 12.11.2023 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Andricciola Vincenzina, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'albo dei consulenti tecnici presso questo tribunale, consulente tecnico d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.128/2023 R.G.Es., avente ad oggetto la esecuzione forzata per espropriazione nella forma del pignoramento dell'immobile sito nel comune di Ariano Irpino alla contrada Cerreto censito al Foglio 40 particella 203 sub 5 del NCEU del Comune di Ariano Irpino **(Allegato 1: Incarico).**

La sottoscritta depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura.

I Quesiti

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce attuali strumenti urbanistici e dei

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione (ACE/APE);**

e. all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello **stato di possesso degli immobili** precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- eventuali cause in corso
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall'OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tagli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ, dall'art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisito della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

Le Operazioni Peritali

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L'Agenzia del Territorio della provincia di Avellino per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile;
- L'Ufficio Tecnico Comunale di Ariano Irpino per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati;
- La Conservatoria dei RR.II. della provincia di Avellino per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

La sottoscritta, unitamente al custode della procedura, si recava presso l'immobile pignorato per visionare lo stato dei luoghi.

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile al fine di poterne rappresentare lo stato e procedere, poi, alla sua stima. **(Allegato 2: Elaborato fotografico)**

Previa regolare istanza di accesso agli atti trasmessa all'ufficio tecnico comunale di Ariano Irpino **(Allegato 3: Richiesta accesso agli atti al Comune di Ariano Irpino)**, la sottoscritta solo in data 06.02.2025 veniva convocata presso gli uffici comunali per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica utile all'accertamento in esame. È stato, dunque, necessario richiedere una

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

proroga dei termini per il deposito della presente consulenza tecnica d'ufficio, autorizzata dal Giudice in data 28.01.2025.

La Relazione di Consulenza Tecnica

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

a. **Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**
b. **Individuazione dei beni componenti il lotto**
c. **Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
d. **Attestato di certificazione (ACE/APE)**
e. **Identificazione catastale**
f. **Stato di possesso degli immobili**
g. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**
h. **Altre informazioni concernenti i beni**
i. **Valutazione complessiva dei beni**
j. **Conclusioni**

a. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di causa è un edificio sito nel comune di Ariano Irpino, in provincia di Avellino. In dettaglio esso si trova in località Accoli, lungo la strada provinciale S.P. 19, e precisamente all'altezza del km 1+755. La località, posta a circa 2 km dal centro urbano capoluogo in direzione nord est, è raggiungibile attraverso la già menzionata S.P., che nasce al km 26+320 della Strada Statale 90 "delle Puglie". Il fabbricato è posto a 540 metri slm ed è individuato dalle seguenti coordinate UTM: 33T 509476E 4557885N. Nelle sottostanti ortofoto è possibile individuare il fabbricato nel contesto territoriale.

Vista di dettaglio

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Vista d'insieme

Inquadramento nel contesto comunale

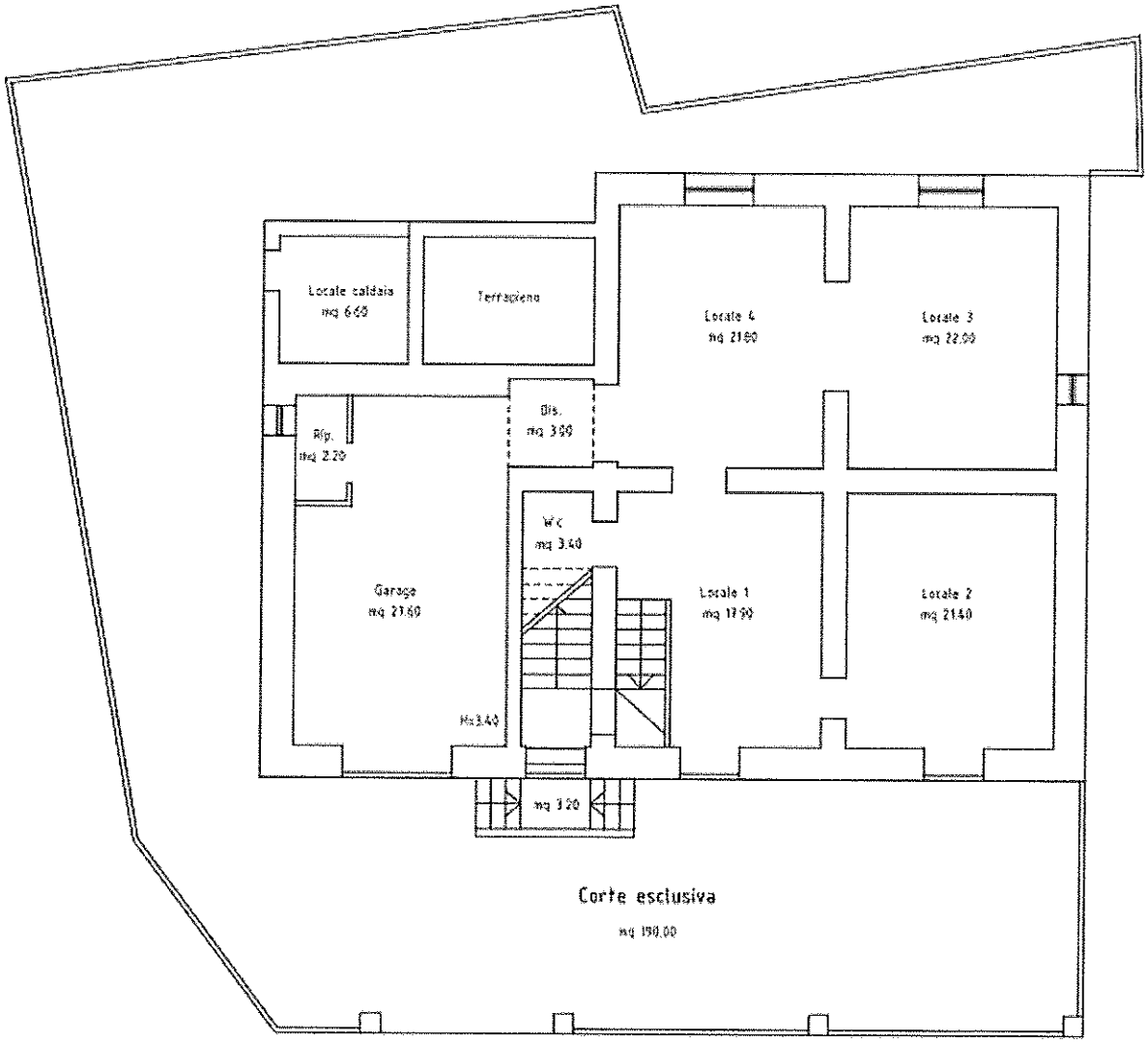
Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

b. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per la vendita si individua **un unico lotto** costituito dall'immobile con annessa area pertinenziale censito al Foglio 40 particella 203 sub 5 del NCEU del Comune di Ariano Irpino, ritenendo tale soluzione la più capace di rendere i beni appetibili sul mercato. Il fabbricato in parola è costituito da struttura in muratura portante, due piani fuori terra e coperture a falda.

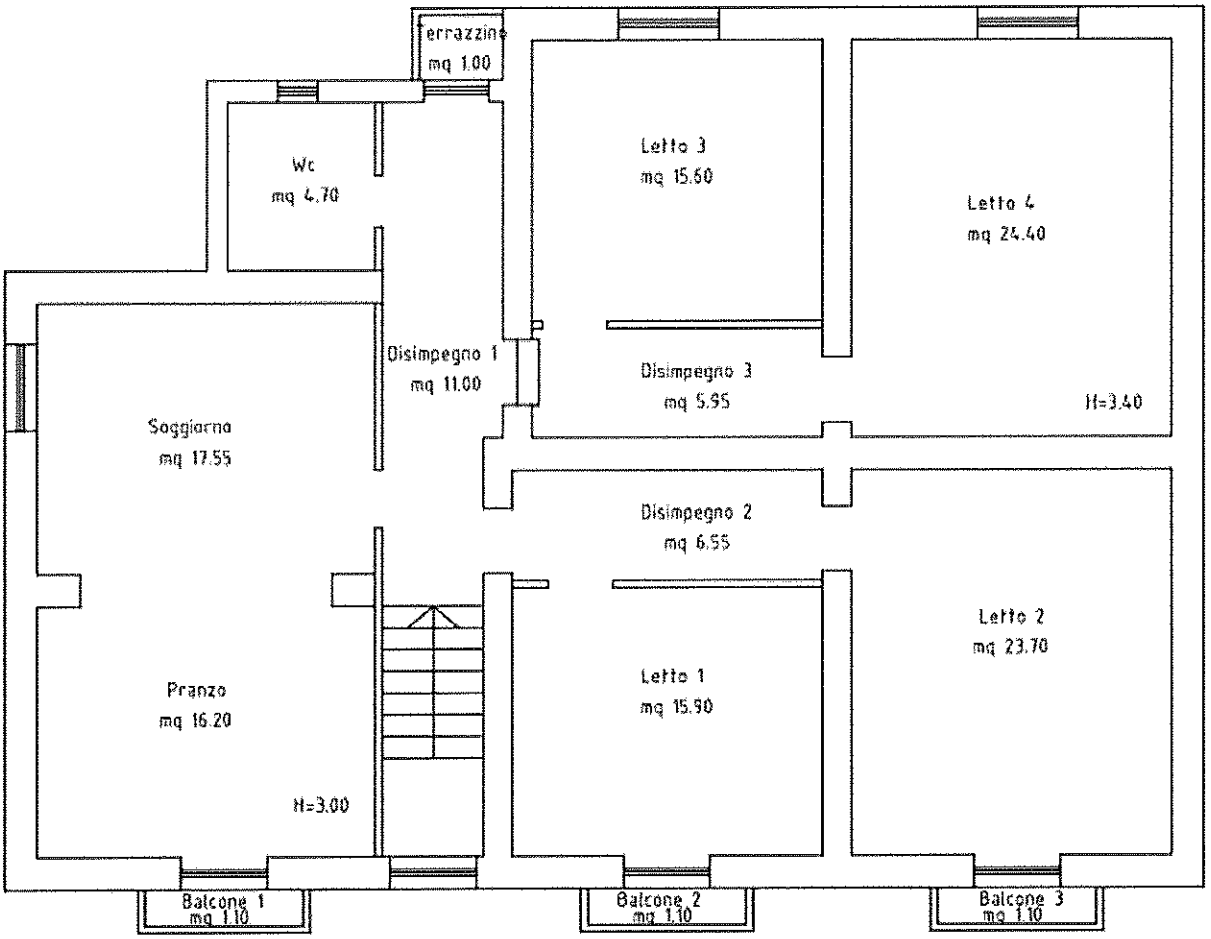
Di seguito si riportano le piante dell'immobile redatte a seguito del sopralluogo effettuato:

- Piano terra



Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

- Piano primo:



Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

c. REGOLARITÀ DEI BENI

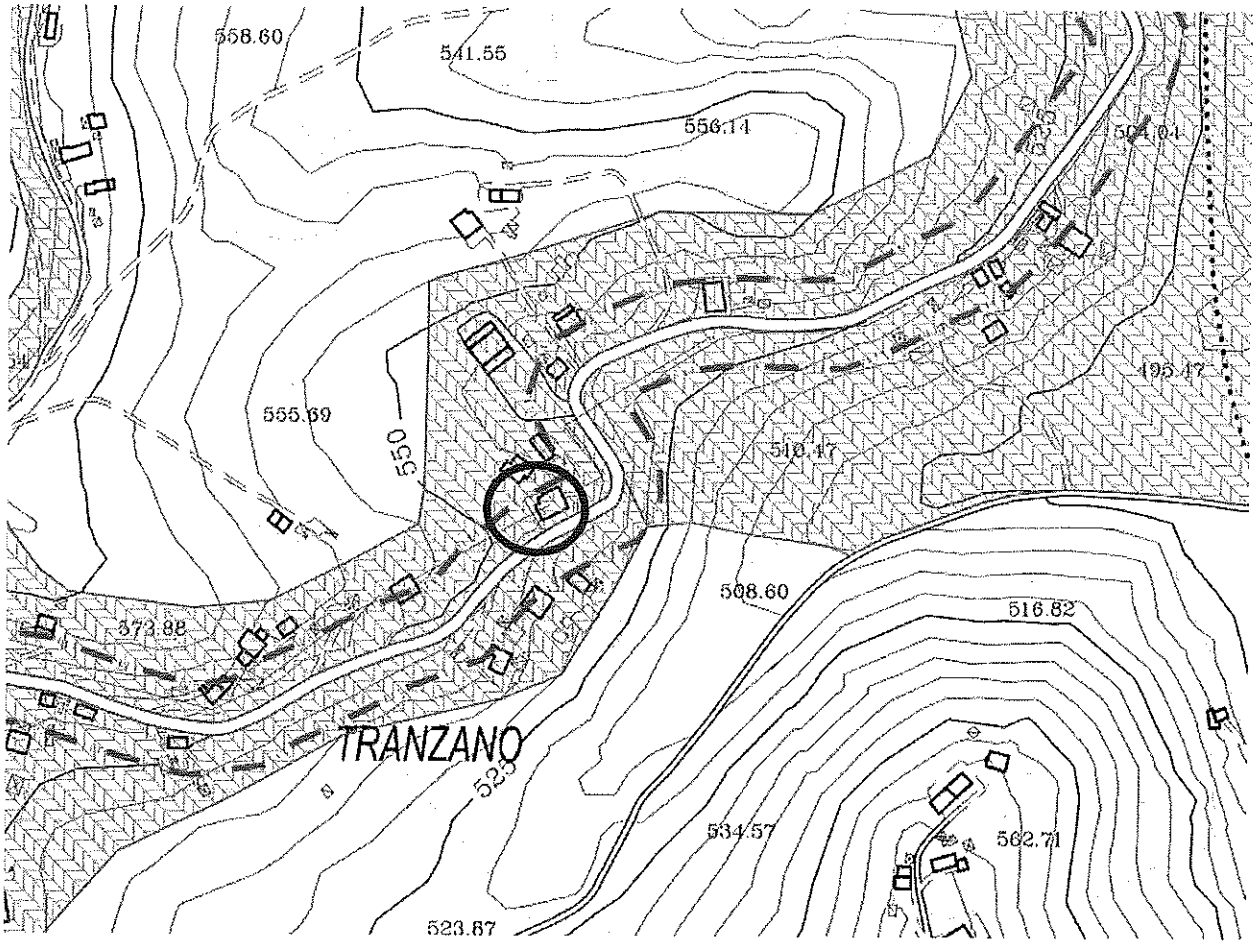
c.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

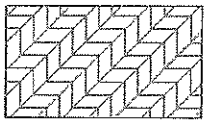
Con Licenza Edilizia n.283 del 1970 venivano autorizzati i lavori di riparazione del fabbricato secondo il progetto depositato. **(Allegato 4: Licenza edilizia con tavole progettuali)**

Con protocollo n.23952 del 24.11.1970 veniva rilasciata l'autorizzazione del Genio Civile per i lavori di riparazione del fabbricato rurale. **(Allegato 5: Autorizzazione Genio Civile)**

Urbanisticamente, il fabbricato in parola rientra in zona di tipo "I" della vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n° 01 del 22.03.2010.

Si rappresenta che è in fase di approvazione la Variante al PUC, già adottata con Delibera di Giunta Comunale n° 288 del 30 dicembre 2024.





Zona I - Insediamenti extraurbani sparsi

Il bene è legittimo e conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico, al netto di lievi difformità da sanare con una CILA in sanatoria.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, impianto di distribuzione idrica e impianto elettrico non più funzionanti. Per tale immobile in conformità del D.M. 26/06/2015 è stato simulato l'impianto di riscaldamento e di produzione di ACS. L'immobile si trova in classe energetica G. **(Allegato 6: APE)**

e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

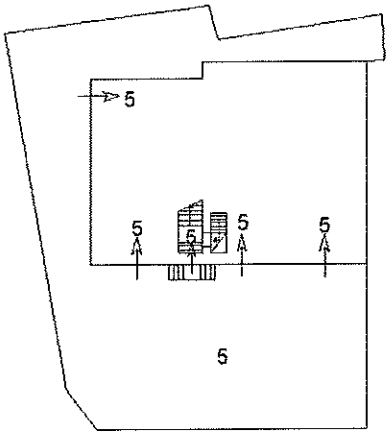
Si riportano, di seguito, i dati catastali, ricavati dall'interrogazione online all'Agenzia delle Entrate, del bene in parola allibrato nel Catasto urbano del Comune di Ariano Irpino.

- Foglio: 40
- Particella: 203
- Subalterno: 5
- Indirizzo: contrada Cerreto
- Piano: terra - primo
- Categoria: F2
- Intestatario: Adolfo Picariello, nato ad Avellino il 14 luglio 1942

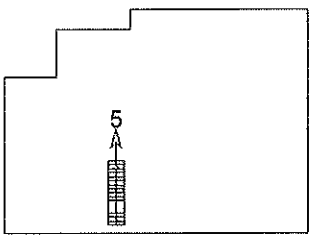
Al fabbricato è associato un "Ente urbano", allibrato al Catasto terreni e avente superficie pari a 480 mq, che corrisponde al lotto pertinenziale. Si specifica che la categoria catastale F2 è assegnata alle Unità Collabenti cioè, è riferita ai fabbricati totalmente o parzialmente inagibili, caratterizzati da un notevole livello di degrado che ne determina l'incapacità di produrre reddito. **(Allegato 7: Visura storica)**

Si riporta, di seguito, uno stralcio dell'elaborato planimetrico, che permette di individuare la precisa dislocazione del bene, che costituisce il fabbricato nella sua interezza.

PIANO TERRA

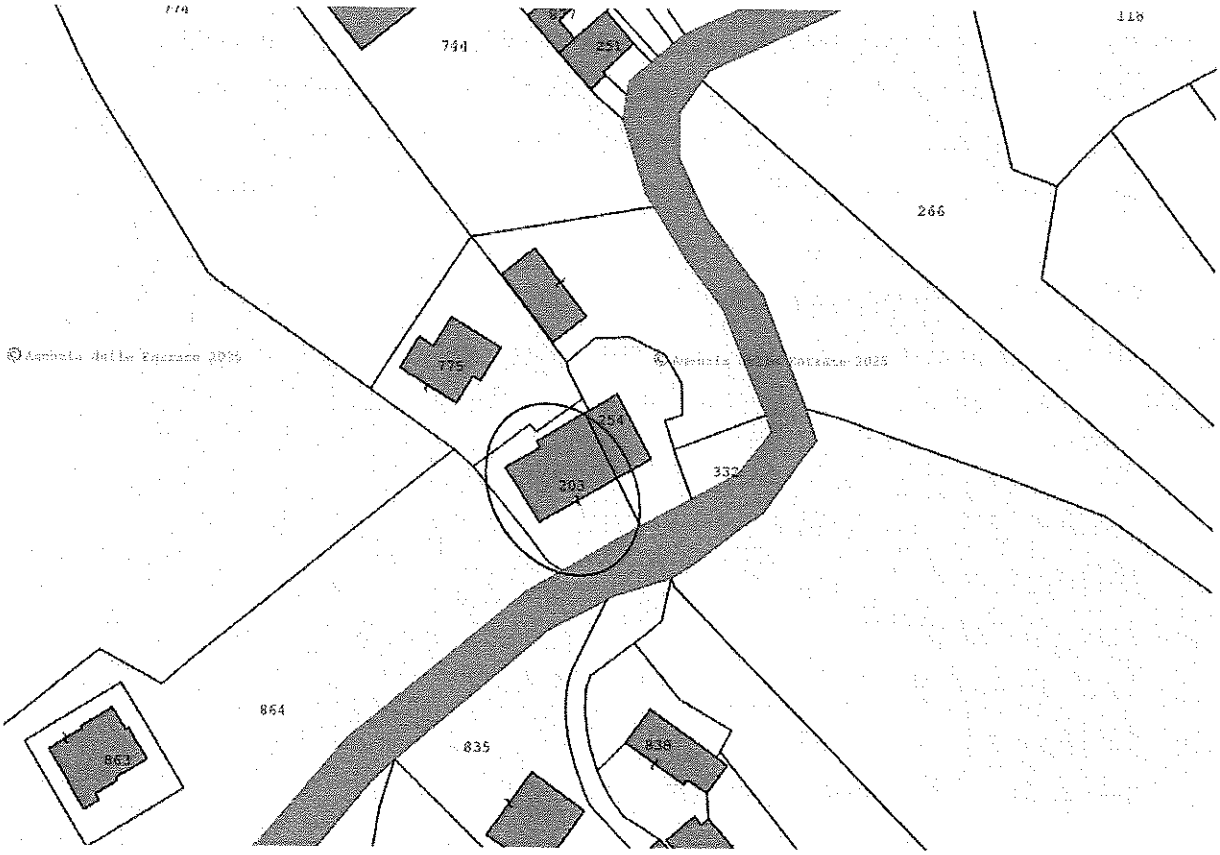


PIANO PRIMO



Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Nel seguente stralcio di mappa catastale si evidenzia l'intera particella 203.



Stralcio di mappa catastale (foglio 40)

Dal confronto tra la mappa catastale e l'attuale consistenza dei luoghi si denota una difformità relativa al reale sviluppo delle aree pertinenziali, che risultano in parte sovrapposte – per una fascia larga circa 3 metri - alla sede stradale.

Dunque, la superficie reale del lotto, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, non supera i 430 mq.

Nel 2009 è stata effettuata una variazione catastale e l'immobile, inizialmente censito al foglio 40 particella 203 sub 4 di categoria A/4, è stato censito al foglio 40 particella 203 sub 5 categoria F/2.

f. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo l'immobile pignorato risultava non abitato.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dati della ricerca
Ispezione Numero: **T 94724** del: **18/02/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **ARIANO IRPINO(AV)**
Catasto: **F** Foglio: **40** Particella: **203** Subalterno: **5**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	ISCRIZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 452 Registro Generale 4494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 23242/2010 del 09/11/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 19/09/2014 - Registro Particolare 889 Registro Generale 14518 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 423/1214 del 18/09/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 1964 Registro Generale 2348 Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3906 del 07/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
4	TRASCRIZIONE del 02/10/2023 - Registro Particolare 14512 Registro Generale 17234 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2095 del 04/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Criteri di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito della scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili. Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Ovvero, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell'OMI ha perseguito le seguenti mission:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimale dell'Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.

L'Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell'Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull'analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

L'Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);

2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicatosi in circa un triennio.

Dunque, l'OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:

a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);

b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;

c) elaborazione dei dati acquisiti;

d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;

e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;

f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;

g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula: **Valore immobiliare** = $\boldsymbol{V_m = P_m \times S_c}$ dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato (P_m) e la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

- **Calcolo della superficie commerciale S_c**

Per il calcolo della superficie commerciale S_c si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell'immobile.

Per il calcolo della Superficie Commerciale le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della superficie utile netta pari al 30%.

Per cui, a partire dalla superficie utile netta, aggiungendo il 30%, si calcola la superficie utile lorda.

In funzione, poi, dei parametri correttivi della superficie utile lorda si ottiene la **Superficie Commerciale S_c**, valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Destinazione	Piano terra	Piano primo
1 – Vani principali	91.70 mq	141.55 mq
2 – Garage	27.60 mq	
3 – Scala esterna	3.20 mq	
4 – Locale caldaia	6.60 mq	
5 – Balconi		3.30 mq
6 – Terrazzi		1.00 mq
7–Giardini, corti, aree pertinenziali e assimilabili	190.00 mq	

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Destinazione	Piano terra	Piano primo	Incidenza	Superficie commerciale
1- Vani principali	119,21 mq	184,01 mq	100%	302.22 mq
2 – Garage	35.88 mq		60%	35.88 mq
3 – Scala esterna	3.20 mq		10%	0.32 mq
4 – Locale caldaia	8.58 mq		15%	8.58 mq
5 – Balconi		3.30 mq	25%	0.82 mq
6 – Terrazzi		1.00 mq	35%	0.35 mq
7 – Giardini, corti, aree pertinenziali e assimilabili	190.00 mq		10%	19.00 mq
				Totale = **367,17 mq**

- **Calcolo del valore P_m**

Il fabbricato ricade, inoltre, in zona R1 "Extraurbana" della banca delle quotazioni immobiliari OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Provincia: AVELLINO
Comune: ARIANO IRPINO
Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL TERRITORIO
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	680	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	680	780	L	3	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	580	650	L	2,5	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	580	L	2,1	2,6	L
Box	NORMALE	400	580	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	Ottimo	730	890	L	3,4	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	610	730	L	2,8	3,6	L

Per l'immobile in oggetto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo relativo ad un normale stato di manutenzione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate. A partire da tale valore, attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima, in virtù dello scadente stato di manutenzione in cui versa l'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore P_m.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Coefficienti di correzione di stima in funzione dello stato d'uso e della manutenzione

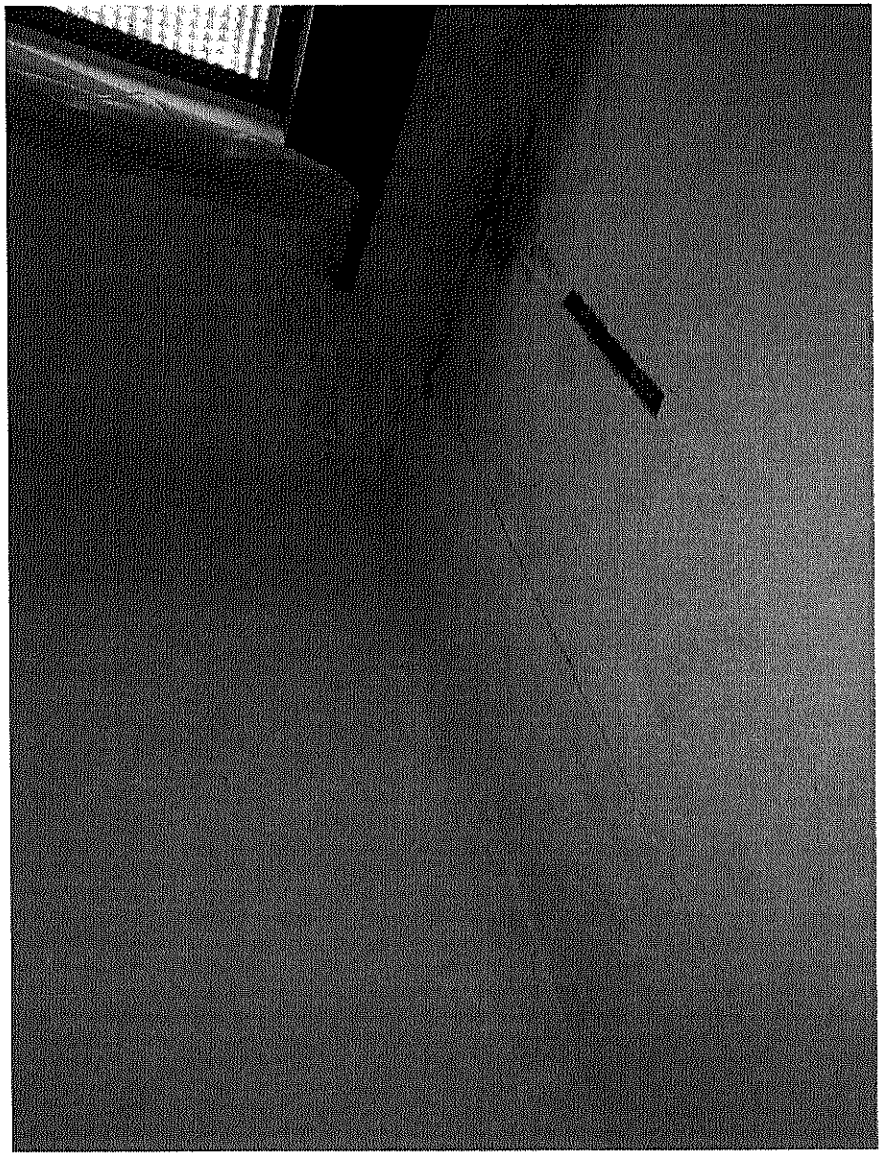
ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

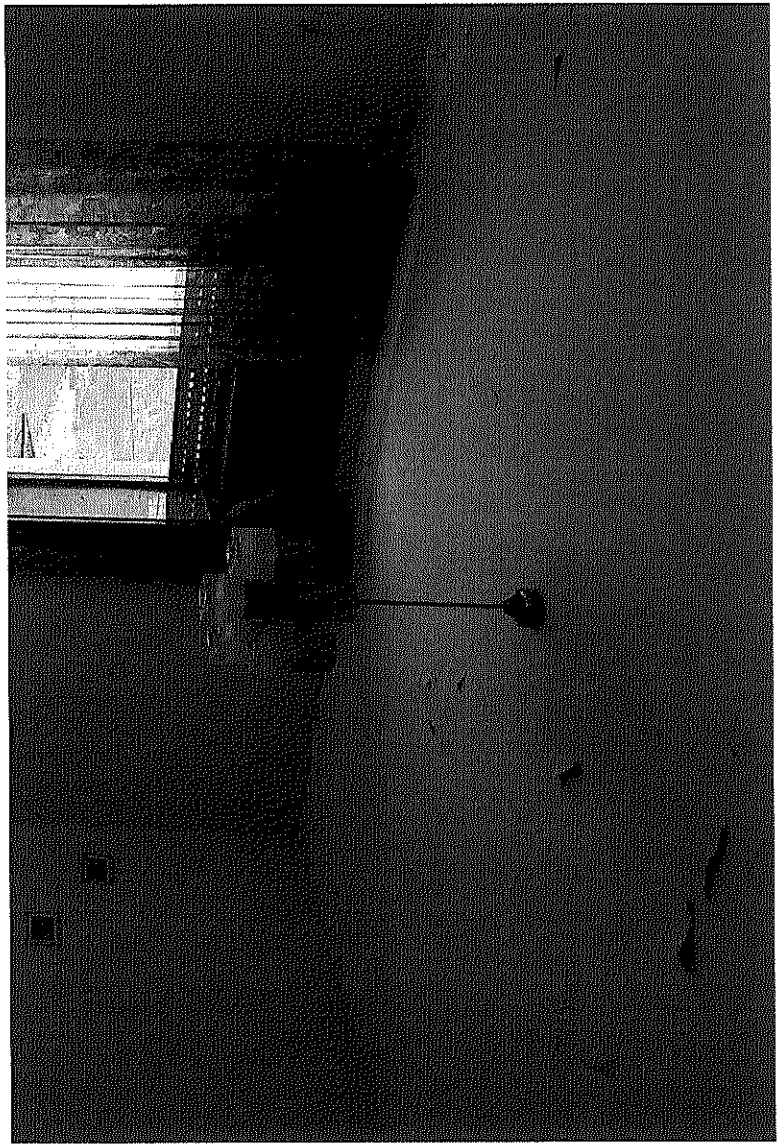
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0.00%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10.00%
Piano 3°	0%
Nuova costruzione	+15%

In funzione dei coefficienti di stima si ha che il valore minimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato del 25%.

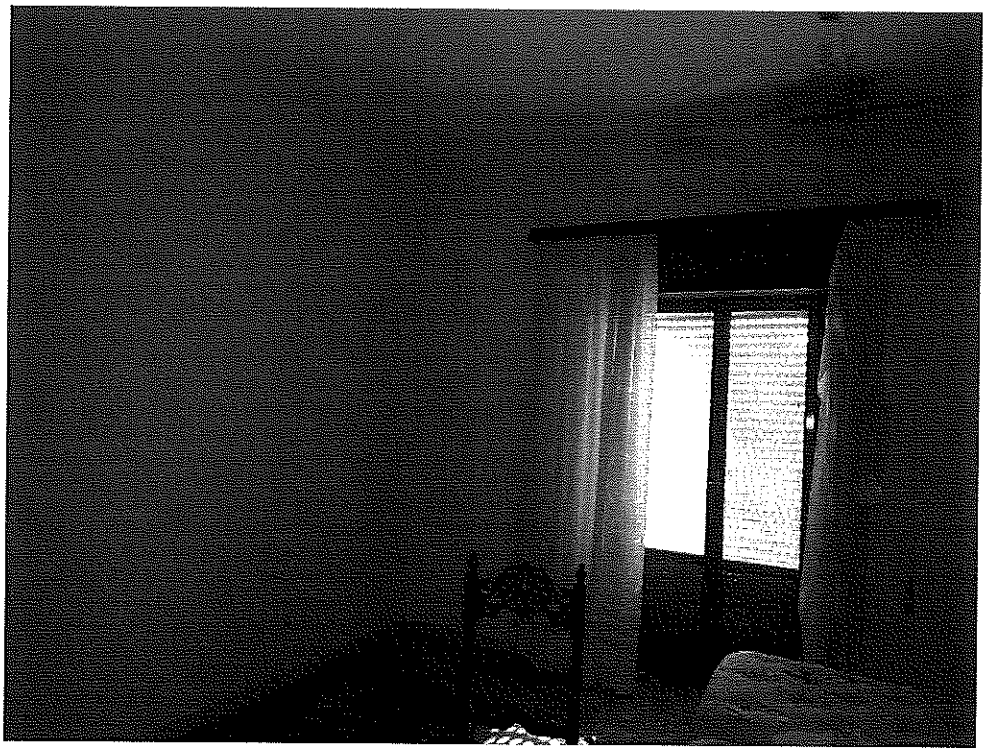
Inoltre, è necessario effettuare una ulteriore decurtazione in quanto l'immobile oggetto di stima non necessita di sola ristrutturazione interna, ma anche di interventi di consolidamento strutturale e rifacimento della copertura per eliminare i fenomeni di infiltrazioni presenti in vari ambienti, così come è possibile evincere dalla documentazione fotografica di seguito riportata:

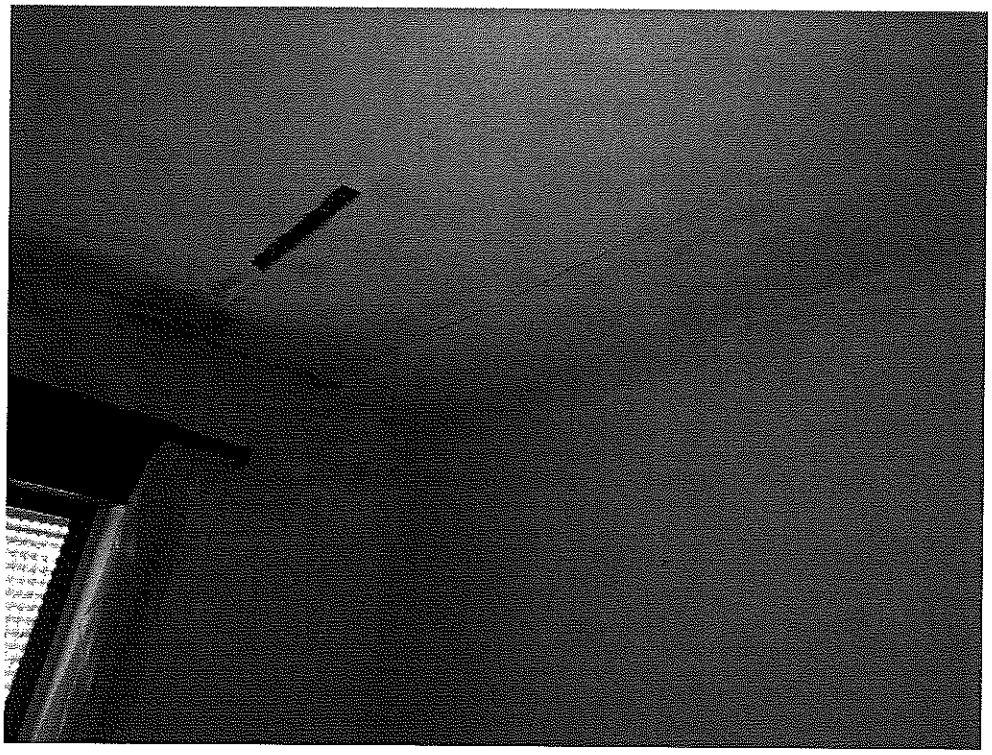
Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641





Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641





Per cui il valore unitario lo si riduce di un ulteriore 25%, per cui il valore P_m è pari a 280 euro/mq.

Per cui si ha: Valore immobile = $P_m \cdot S_c$ = 280 euro/mq · 367,17 mq ≅ 103.000,00 euro.

Infine, è necessario decurtare il costo per la rettifica catastale che ammonta ad euro 3.000,00 euro.

In conclusione, il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a 100.000,00 euro.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

i. CONCLUSIONI

- I beni pignorati sono ubicati nel comune di Ariano Irpino censiti al Foglio 40 particella 203 sub 5 del NCEU del Comune di Ariano Irpino;
- Il bene è legittimo e conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico, al netto di lievi difformità da sanare con una CILA in sanatoria il cui costo è stato stimato in 3.000,00 euro;
- L'immobile è disabitato;
- Per la vendita si individua **un unico lotto** costituito dal bene censito al Foglio 40 particella 203 sub 5 con annessa area pertinenziale del NCEU del Comune di Ariano Irpino, ritenendo tale soluzione la più capace di rendere i beni appetibili sul mercato;
- A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota | **Ordina per data**
1	ISCRIZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 452 Registro Generale 4494 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 23242/2010 del 09/11/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 19/09/2014 - Registro Particolare 889 Registro Generale 14518 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 423/1214 del 18/09/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del 11/02/2020 - Registro Particolare 1964 Registro Generale 2348 Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3906 del 07/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
4	TRASCRIZIONE del 02/10/2023 - Registro Particolare 14512 Registro Generale 17234 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2095 del 04/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- La struttura si trova in classe energetica G;
- Il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di **100.000,00 euro.**

Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Benevento, 21.02.2025

Grata per la fiducia accordatami
Il CTU
Ing. Maria Luisa Bello

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641