

TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE

PROC. n°131/2024

"BANCA IFIS S.P.A."
contro

G.E.: dot.LSSA PATRIZIA GRASSO
UDIENZA 14 LUGLIO 2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"BANCA IFIS S.P.A."
contro

IL C.T.U.
arch. ANTONIO D'URSO

Via Michele Napoli n°4
83029 - Solofra (AV)
Cell: 347-6012122
email: arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it

01 LUGLIO 2025

Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 - Solofra (AV)
Cell: +39 347-6012122
email: arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it

Pagina 1 di 31

INDICE

PREMESSA	3
1. OPERAZIONI PERITALI.....	9
2. DATI ACQUISITI.....	9
3. RISPOSTE AI QUESTITI	10
4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	27
4.2. Stima sintetica-diretta.....	28
1.1. Stima.....	29
CONCLUSIONI.....	31

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Tab. 1 – *Valori di riferimento dell'OMI per unità site nel Comune di Quadrelle (AV)* –..29

Ill.mo G.E. dott.ssa PATRIZIA GRASSO
Sezione Espropriazioni Immobiliari
del Tribunale di Avellino (AV)

PREMESSA

Con ordinanza, la S.V. Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **arch. Antonio D'Urso**, con studio in Solofra (AV), alla via Michele Napoli n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n°553 ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°1251, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n°131/2024 in causa tra "BANCA IFIS S.P.A." contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, depositando telematicamente in data 15 Gennaio 2025, il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti e compiti [cfr. allegato n.01]:

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

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la

sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresi la denuncia al NCEU in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

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

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

Provveda, altresì, a verificare la esistenza della predetta comunicazione.

Nel caso previsto dall'art.1, co.378, della citata legge, che prevede che

"378. Se la procedura ha avuto inizio si istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n.457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata"

Provveda a verificare e segnalare la sussistenza dei relativi presupposti

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

nei seguenti punti: A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

B- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;

C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).

D- La valutazione complessiva dei beni c/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi.

E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;

G- Per la categoria "terreni" alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù.

H- Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto I.c.

I- Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto I.c, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;

J- Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;

K- Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura esecutiva l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;

L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;

M- Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

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

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

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

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

1. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito dal Giudice l'isecutore, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando n°01 sopralluogo per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione.

2. DATI ACQUISITI

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione di quanto presente nei fascicoli di produzione, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti e/o dati particolari presso enti pubblici, quali Comune di Quadrelle (AV). [cfr. allegato n.03].

In particolare:

- ↓ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quadrelle (AV), sono state acquisite:
 - ✓ Variante in corso d'opera alla concessione n. 07/2001 del 24.09.2001;
 - ✓ Relazione Tecnica allegata alla concessione in variante n. 3274 del 11.10.2002;
 - ✓ Grafici di progetto allegati alla concessione in variante n. 3274 del 11.10.2002;
 - ✓ Tavola di inquadramento territoriale allegata alla concessione in variante n. 3274 del 11.10.2002;
 - ✓ Prospetti e sezioni allegati alla concessione in variante n. 3274 del 11.10.2002;

3. RISPOSTE AI QUESITI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Quadrelle, al foglio 1, particella 1516, subalterni 11 e 12.

I diritti reali vantati dall'esecutata sig.ra Ciccarelli Nunzia, risultano essere di piena proprietà per una quota pari a 1000/1000.

Descrizione narrativa delle unità immobiliari

Le unità che formano il complesso immobiliare oggetto di esecuzione, sono localizzate in Via Don Luigi Sturzo si colloca in una posizione semicentrale all'interno del territorio comunale di Quadrelle (AV), in Campania. Non fa parte del centro storico propriamente detto (che ruota attorno a Corso Umberto I e alla piazza principale), ma ne rappresenta una prosecuzione diretta e funzionale, configurandosi come una zona residenziale in espansione che funge da cuscinetto tra il nucleo centrale e le aree più periferiche e agricole del paese. La zona può essere considerata un'area di completamento urbano, dove l'edificazione è avvenuta in modo progressivo, in coerenza con l'impianto viario esistente, ma senza forti elementi di congestione.

L'edilizia prevalente è di tipo residenziale a bassa e media densità. Si rilevano: Palazzine di 2-4 piani, spesso di recente costruzione o ristrutturate, che ospitano appartamenti familiari; Case unifamiliari o bifamiliari, con cortili o piccoli giardini privati; Presenza marginale di edifici rurali ristrutturati, integrati nel contesto urbano.

L'impianto urbanistico è regolare e moderno, con strade asfaltate, marciapiedi in buono stato e buona accessibilità carrabile. Non sono presenti edilizia popolare o insediamenti ad alta densità, a conferma della vocazione residenziale della zona. Il rapporto tra costruito e spazi aperti è equilibrato: molte abitazioni dispongono di pertinenze verdi, parcheggi privati o aree di sosta pubbliche. La densità abitativa è contenuta, e ciò contribuisce alla vivibilità del quartiere.

La zona è dotata di servizi di prossimità: Negozi di alimentari, farmacie, bar, raggiungibili a piedi o in pochi minuti; Scuole nelle vicinanze (sia infanzia che primaria); Accesso facilitato alle arterie principali del comune, come Via Roma e Corso Umberto I.

Sono presenti spazi per la sosta, sia pubblici che privati, e una buona viabilità interna. La zona appare tranquilla e residenziale, adatta a famiglie, anziani e lavoratori pendolari.

Via Don Luigi Sturzo è servita adeguatamente dai mezzi pubblici, pur nel contesto di un piccolo comune: Linee autobus (NO-AV): collegano Quadrelle ai centri limitrofi (Nola, Avellino). Le fermate sono distribuite lungo le vie principali adiacenti, con frequenze utili nelle ore di punta (mattina e primo pomeriggio). Linea ferroviaria L8 (fermata Baiano): accessibile in pochi minuti in auto o in bici. Offre collegamenti verso Napoli e l'area metropolitana, con orari dalle 5:48 fino alle 21:14. Questi collegamenti rendono la zona adatta a chi lavora o studia fuori paese, mantenendo però un ancoraggio stabile a un contesto di vita più tranquillo.

Pur trovandosi in una zona urbanizzata, Via Don Luigi Sturzo gode della prossimità a spazi verdi agricoli e collinari, che caratterizzano il paesaggio di Quadrelle. La qualità dell'aria è buona, e la bassa densità edilizia favorisce un clima abitativo disteso, lontano dalla congestione urbana. Il contesto sociale è prevalentemente familiare, con una presenza equilibrata di residenti stabili, nuclei storici del paese e nuovi abitanti che scelgono la zona per la sua funzionalità e tranquillità.

Via Don Luigi Sturzo rappresenta un esempio tipico di espansione residenziale ordinata in un piccolo comune italiano; una zona di completamento urbano, ben connessa al centro, ma con caratteristiche proprie di tranquillità, ordine e comfort abitativo.

È ideale per chi cerca una residenza stabile, con buoni servizi di base e collegamenti efficaci, pur rimanendo in un contesto semi-rurale a misura d'uomo.

La struttura del complesso immobiliare ospitante le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare è in c.a e copertura a falde inclinate con soprastante manto di tegole. Compagnatura esterna in muratura intonacata. La costruzione risale agli anni 2000, anno di rilascio della concessione edilizia. Allo stato attuale risulta in perfette condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è buona.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per i beni, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013; ed il costo della redazione dello stesso è pari a 350,00 €/cad.

Di seguito si riportano un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare.



Subalterno 11 – Abitazione

L'unità abitativa si sviluppa su quattro livelli collegati internamente da scala esclusiva. L'accesso avviene direttamente dalla corte privata, estesa su una superficie di 87,70 mq, che conduce a un portico coperto di 14,70 mq, elemento di filtro tra esterno e interno che valorizza l'ingresso.

Varcata la soglia, si accede a un ampio salone di 26,75 mq, che costituisce il cuore della zona giorno, collegato lateralmente a una cucina abitabile di 10,90 mq, in posizione comoda e luminosa. Un disimpegno di 3,55 mq accompagna verso un bagno finestrato di 4,60 mq, dotato di balcone di 2,40 mq, ideale per l'aerazione naturale degli spazi di servizio. Completa il piano un terrazzo esterno di 18,80 mq, perfetto per l'utilizzo nei mesi estivi.

Proseguendo al piano primo, troviamo la zona notte, ordinata e ben distribuita. Un disimpegno di 6,20 mq serve tre camere da letto rispettivamente di 11,05 mq, 14,40 mq e 11,40 mq, ognuna delle quali ha accesso a balconi privati (di 2,35 mq, 5,97 mq e 7,07 mq) che conferiscono luminosità e sfogo esterno. Il piano ospita inoltre un bagno di 4,77 mq a servizio delle camere.

Salendo ancora si accede al secondo piano (sottotetto), composto da un ampio vano di 31,60 mq, attualmente utilizzabile come ambiente polifunzionale (studio, area relax, deposito), servito da un disimpegno di 2,85 mq e da un terrazzo panoramico di ben 43,61 mq. Le altezze interne variano da 1,60 m a 2,80 m, rendendolo solo parzialmente abitabile, ma comunque fruibile per uso accessorio.

Infine, il piano seminterrato, raggiungibile dalla medesima scala interna, ospita un locale cantina di 5,71 mq, utile per il deposito di beni o scorte domestiche.

L'abitazione, nel suo insieme, si presenta articolata, funzionale e adatta ad ospitare un nucleo familiare, con spazi ben distribuiti, numerose pertinenze esterne e una chiara separazione tra zona giorno, zona notte e locali accessori. Allo stato di sopralluogo, l'immobile sopra descritto, risulterebbe occupato e di conseguenza completo in tutti gli impianti e servizi.

Allo stato di sopralluogo, l'unità non presenta alcun segno di infiltrazione e/o umidità, fattori che determinano la salubrità degli ambienti visionati.

I materiali usati per il completamento delle unità sono: pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica, gli infissi in alluminio con vetrocamera, porte interne in legno, porta di ingresso blindata e foderata in pannelli lignei. Gli impianti elettrici

ed idraulici sono consoni, per consistenza alla classe dell'appartamento e risultano allacciati alle rispettive linee; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con generatore identificato in un termocamino e terminale identificato nei radiatori. Sono presenti inoltre gli impianti telefonico, televisivo e citofonico, anch'essi allacciati alle rispettive linee. Le finiture sono di tipo medio.

Subalterno 12 – Autorimessa

L'autorimessa si trova al piano seminterrato, direttamente al di sotto dell'unità abitativa, con accesso indipendente. Si compone di una corsia di manovra ad uso esclusivo di 18,65 mq. che consente l'ingresso a un ampio locale garage di 50,30 mq.

Tuttavia, all'interno del garage sono stati realizzati divisori interni in assenza di titolo edilizio, che ne alterano la configurazione originaria rispetto al progetto assentito e alla planimetria catastale attualmente in atti. Tali opere costituiscono **difformità urbanistiche** non sanate, motivo per cui non è presente la doppia conformità urbanistica e catastale per questa porzione dell'immobile.

Si evidenzia che, con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 09.01.2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino con:

- protocollo n. 25022008424818007 – 000001,
- codice identificativo TEF25T001005000WE,

la Sig. **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]**, proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia, ha concesso in locazione al Sig. **[REDACTED]**, nato ad Avellino il **[REDACTED]**

- Una stanza ubicata al piano primo dell'abitazione (Sub. 11),
- Il locale garage (Sub. 12).

Tale rapporto locativo è attualmente in essere.

Verifica di conformità urbanistica e catastale

- **Subalterno 11 (abitazione):** conforme sotto ogni profilo. L'immobile risulta perfettamente coerente con le concessioni edilizie rilasciate e conforme alle

planimetrie catastali attualmente depositate. Non si evidenziano abusi o difformità edilizie.

- **Subalterno 12 (garage):** presenta difformità edilizie interne (realizzazione di tramezzature/divisori), non autorizzate né rappresentate in catasto. L'unità non gode quindi della doppia conformità urbanistico-catastale, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Storia urbanistica

L'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato in virtù di regolari titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale competente, come di seguito specificato.

In particolare, la costruzione dell'edificio è stata autorizzata con **concessione edilizia n. 07/2001**, rilasciata in data **24 settembre 2001**, la quale ha costituito il titolo edilizio principale per l'avvio dei lavori. Successivamente, in corso d'opera, l'intervento è stato oggetto di modifica mediante la presentazione di una **variante progettuale**, approvata con **concessione edilizia n. 3274 del 11 ottobre 2002**. Tale variante ha comportato delle modifiche intervenute, restando comunque conforme alle previsioni normative e regolamentari vigenti al momento del rilascio.

Entrambe le concessioni risultano regolarmente annodate agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale. A seguito del completamento dei lavori autorizzati, l'edificio è stato ultimato conformemente a quanto previsto nei suddetti titoli abilitativi.

Pertanto, l'immobile risulta **legittimamente** edificato sulla base di titoli edilizi validi e in corso di validità al momento della realizzazione, e conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro emissione.

Narrativa sull'acquisto dell'immobile da parte dell'attuale intestataria

La signora ~~_____~~ è divenuta proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia in forza di atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, stipulato in data 16 dicembre 2004 a rogito del Notaio D'Amore Pellegrino, con sede in Avellino (AV), repertorio n. ~~_____~~

L'atto in oggetto ha perfezionato l'assegnazione dell'unità immobiliare alla sig.ra ~~Ciccarelli~~ ~~[redacted]~~ da parte della ~~Cooperativa A.R.L. "La Collina"~~, con sede legale in Sirignano (AV) e codice fiscale/partita IVA ~~01812750642~~, in qualità di socio avente diritto.

Tale titolo è stato regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, al numero 18817.1/2004 – Reparto Pubblicità Immobiliare di Avellino, in atti dal 30 dicembre 2004.

Pertanto, alla data indicata, la sig.ra Ciccarelli è divenuta titolare a pieno titolo del diritto di proprietà sull'immobile assegnato, secondo quanto previsto dallo statuto e dal regolamento della cooperativa edilizia.

- segue rilievo fotografico -























4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore direttamente, con un procedimento sintetico.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

4.2. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2024 e 2025, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del Comune di Quadrelle (AV) con superfici comparabili a quella dell'immobile oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2024 e l'anno 2025.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.Lgs n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per edifici simili siti nel Comune di Quadrelle (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 790,00 €/mq ed i 910,00 €/mq per tipologie di abitazioni con analoghe caratteristiche ed un *range* di valori compreso tra 395 €/mq e 550 €/mq per tipologie di autorimesse con analoghe caratteristiche.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: QUADRELLE

Fascicolo: CATASTO/RENTAZIONE/RENTAZIONE

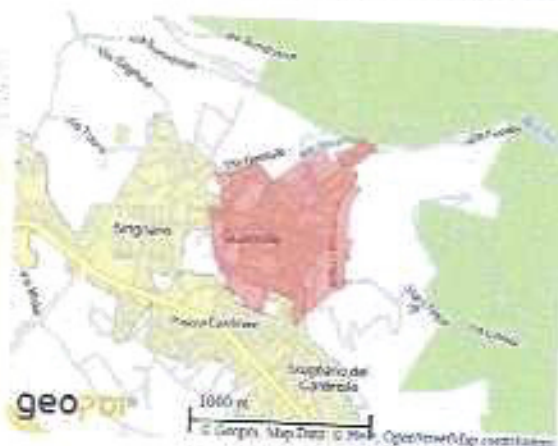
Codice catastale: 01

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (Lm)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni dual	Intatte	512	792	L	2,4	3	L
Abitazioni cut	Cata	792	912	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipi edilizie	Cata	712	822	L	2,4	3,1	L
Abitazioni di tipi edilizie	Intatte	582	712	L	2,2	2,6	L
Altre	Intatte	222	552	L	1,5	2,2	L
Vile e villette	Cata	542	872	L	3,2	3,8	L
Vile e villette	Intatte	792	842	L	2,6	3,2	L



Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità site nel Comune di Quadrelle (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato la condizione di mercato libero, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), estrinseche (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e tecnologiche (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trovano le unità immobiliari, si considera come valore di riferimento per l'abitazione 910,00 €/mq, mentre per il locale autorimessa 550 €/mq.

1.1. Stima

Foglio 1, p.lla 1516, sub. 1 (Abitazione piano terra, primo, secondo e Cantina piano seminterrato)

In tale ottica si ottiene che la superficie LORDA è data da:

Abitazione piano terra = 60,65 mq

Balconi e terrazzo piano terra = $36,65 \text{ mq} \times 30\% = 10,99 \text{ mq}$ (sup. convenzionale)

Corte = $93,20 \text{ mq} \times 15\% = 13,98 \text{ mq}$ (sup. convenzionale)

Abitazione piano primo = **64,20 mq**

Balconi e terrazzo piano primo = $15,37 \text{ mq} \times 30\% = 4,61 \text{ mq}$ (sup. convenzionale)

Abitazione piano secondo sottotetto = $47,80 \text{ mq} \times 80\% = 38,24 \text{ mq}$

Terrazzo piano secondo sottotetto = $43,60 \text{ mq} \times 30\% = 13,08 \text{ mq}$ (sup. convenzionale)

Cantina = $6,40 \text{ mq} \times 50\% = 3,20 \text{ mq}$ (sup. convenzionale)

TOTALE = 208,95 mq

$$V_{\text{stima diretta}} = 208,95 \text{ mq} \times 910,00 \text{ €/mq} = 190.144,50 \text{ €}$$

Foglio 1, p.lla 1516, sub. I (Abitazione piano terra, primo, secondo e Cantina piano seminterrato)

In tale ottica si ottiene che la superficie LORDA è data da:

Locale autorimessa = **54,86 mq**

Area di manovra = $20,07 \text{ mq} \times 20\% = 4,01 \text{ mq}$ (sup. convenzionale)

TOTALE = 58,87 mq

$$V_{\text{stima diretta}} = 58,87 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 32.378,50 \text{ €}$$

Considerato il fatto che l'unità immobiliare adibita a locale autorimessa presenta difformità interne identificate in tramezzi che dividono il vano in diversi ambienti, considerato il fatto che l'opera difforme risulta sanabile, considerato il fatto che i costi per sanare l'opera sono così distribuiti:

- Oneri e sanzioni per S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni = 3.000,00 €
 - Variazione Catastale = 140,00 €
 - Compenso tecnico per presentazione S.C.I.A. e Variazione Catastale = 1.500,00 €
- Per un totale pari a 4.640,00 €

Pertanto, dalla stima del valore di vendita del locale autorimessa, si sottraggono le somme sopra indicate. Ne consegue che:

$$V_{\text{stima finale}} = 32.378,50 \text{ €} - 4.640,00 \text{ €} = 27.738,50 \text{ €}$$

Possibilità di divisione degli immobili in LOTTI

Così come impostata la descrizione e la valutazione, gli immobili in oggetto, non possono essere divisi in lotti.

CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima del complesso immobiliare oggetto di pignoramento, è pari a:

TOTALE DEI BENI – 217.883,00 €

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Solofra (AV), Luglio 2025

IL C.T.U.

(arch. Antonio D'Ursi)