TRIBUNALE DI AVELLINO

PROCEDIMENTO CIVILE n. 66/2024 RGE

[redacted]

G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nominato in data 21/10/2024 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile iscritto al **n. 66/2024 RGE** - Tribunale di Avellino [redacted]), accettato l'incarico e prestato giuramento in data 23/10/2024, al sottoscritto arch. Ottaviano Pericolo, nato ad Avellino il 27.04.67, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 506, con studio in Avellino alla via Pironti n. 35, l'ill.mo G.E dott.ssa Patrizia Grasso gli conferiva l'incarico così come formulato nel *Verbale di giuramento dell'esperto* che alla presente consulenza si allega *(v. Allegato 1 - Proc. n. 66/2024 RGE – Verbale di giuramento dell'esperto)*.

****

PREMESSA

A seguito di nomina il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i necessari accertamenti dopo le seguenti operazioni:

- controllo preliminare e verifica della completezza della documentazione allegata agli atti del procedimento ex art.

567 del c.p.c, mediante compilazione della scheda predisposta dalla Cancelleria delle Esecuzioni in tutte le sue parti, con i dati richiesti relativi al procedimento in argomento;

- identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Servizi Catastali per la verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e dello stato di fatto degli immobili pignorati, mediante l'estrazione in copia della necessaria documentazione;
- comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali al creditore procedente e al debitore;
- estrazione in copia presso l'UTC del Comune di Cervinara (AV), della documentazione relativa ai beni pignorati;
- sopralluoghi in sito.

SOPRALLUOGHI IN SITO

1° sopralluogo

Il giorno **18 dicembre 2024**, alle ore 10,00, lo scrivente CTU si recava congiuntamente al custode giudiziario, avv. Giovanna Centrella, presso i beni pignorati siti a Cervinara (AV) in Via San Potito n.14, consistenti in un'abitazione di tipo civile e due locali – deposito ubicati rispettivamente al piano terra e al piano primo sottostrada di un fabbricato urbano a carattere residenziale, per dare inizio alle operazioni peritali in sito.

Nel corso dell'accesso, alla presenza della sola parte debitrice,

nella persona del sig. [redacted] in qualità di padre di [redacted] e della sig.ra [redacted], in qualità di nonna di [redacted] e madre di [redacted], lo scrivente, intervenuto per coadiuvare il custode nel presente sopralluogo, provvedeva ad effettuare le attività di propria competenza propedeutiche alla redazione dell'elaborato peritale, consistenti nell'effettuare i rilievi dimensionali e fotografici degli immobili staggiti, nonché a verificarne gli aspetti tecnologici, le rifiniture ed il loro stato di conservazione *(v. Allegato 2 – Verbale di sopralluogo)*.

ACCERTAMENTO TECNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEI DIRITTI REALI

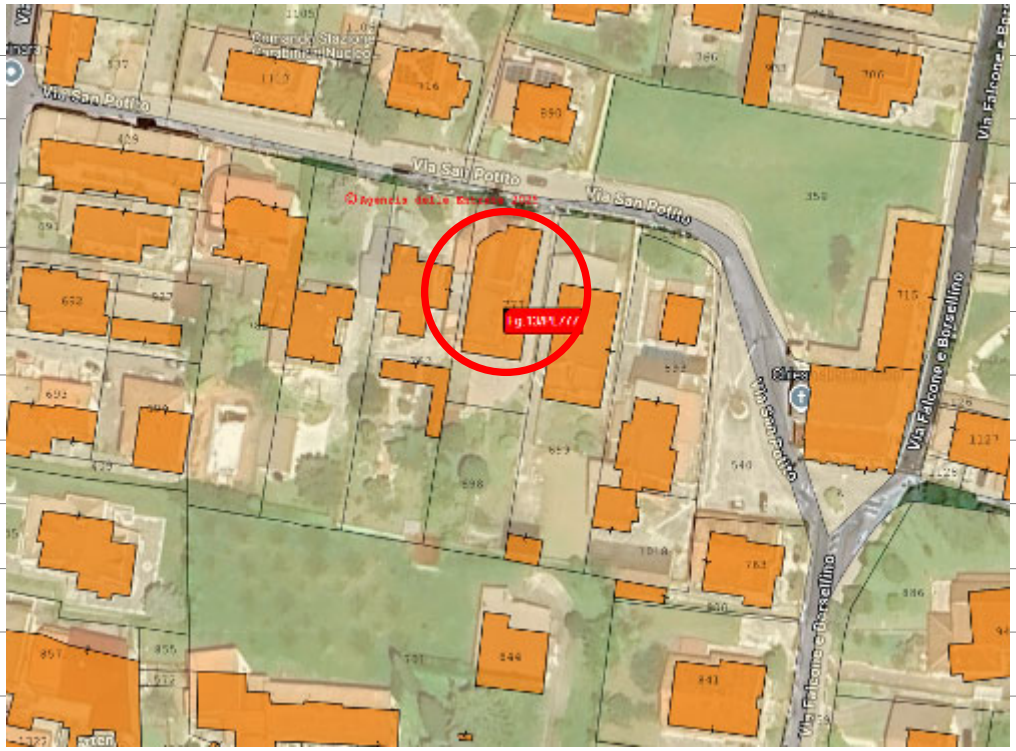
I beni staggiti, menzionati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, sono ubicati nel **Comune di Cervinara (AV)** alla **Via San Potito n.14**, e consistono in:

- **Abitazione di tipo civile, in NCEU al foglio 13 - p.lla 777/sub 4**, Piano **T**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **7,5 vani**, sup. cat. tot. **189 mq**, sup. cat. tot. escluse aree scoperte **186 mq**;
- **locale - deposito, in NCEU al foglio 3 - p.lla 777/sub 6**, Piano **S1**, categoria **C/2**, classe **2**, consistenza **70 mq**, sup. cat. tot. **82 mq**;
- **Locale - deposito, in NCEU al foglio 3 - p.lla 777/sub 7**, Piano **S1**, categoria **C/2**, classe **2**, consistenza **40 mq**, sup. cat. tot. **46 mq**.

I beni in oggetto risultano di **proprietà piena** del **sig.** [redacted]

Si evidenzia che **il diritto reale di piena proprietà pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato** in forza dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del notaio [redacted] *(v. Allegato 3 – Certificazione notarile in atti)*.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta, di seguito, stralcio di sovrapposizione ortofoto/mappa catastale (*v. stralcio sovrapposizione seguente)*.



Infine, per come sono concepiti gli immobili, per come sono

distribuiti, per la loro condizione di pertinenzialità, la loro dimensione, destinazione d'uso ed urbanistica e per una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene ragionevole **la formazione di un <u>lotto unico</u> di vendita.**

2. ELENCAZIONE, UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

I **beni staggiti**, componenti un **<u>lotto unico di vendita</u>**, sono ubicati a Cervinara (AV) in Via San Potito n. 14, e consistono in:

1. Abitazione di tipo civile distribuito su un unico livello;

2. Locale pertinenziale seminterrato ad uso "tavernetta"

Essi sono parte di un fabbricato urbano a carattere residenziale e sono ubicati rispettivamente al piano rialzato e al piano seminterrato *(v. stralcio ortofoto seguente)*.

Gli immobili in oggetto sorgono ai margini dell'insediamento storico del paese, in una zona insediativa a carattere residenziale del tessuto urbano consolidato, e grazie alla loro posizione risultano facilmente raggiungibili sia dal resto del paese sia dai paesi limitrofi, rendendoli ragionevolmente appetibili sul mercato immobiliare.

3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1. Caratteristiche generali

Il fabbricato residenziale di cui sono parte gli immobili staggiti è composto da tre piani fuori terra (piano terra/rialzato, primo, secondo), **destinati a civili abitazioni**, e **un piano seminterrato/interrato destinato alocali - deposito.**

Dalla corte esterna posta sul lato sud del fabbricato, direttamente collegata a Via San Potito attraverso il suo prolungamento sul lato est, si accede agli immobili staggiti, entrambi provvisti di accesso autonomo ed esclusivo, ovvero all'unità abitativa, a mezzo di una piccola rampa di scala esterna formata da tre gradini e pianerottolo di smonto, e al locale seminterrato, a mezzo di rampa di scala interna.

Il resto delle unità immobiliari componenti il suddetto fabbricato (catastalmente identificate con i sub 5 e 8 della particella n. 777) risultano invece accessibili a mezzo di una scala interna di servizio, con ingresso dalla corte pertinenziale ubicato sul lato est del fabbricato, che ne permette il collegamento ai vari piani.

Il fabbricato, la cui costruzione originale risale presumibilmente agli inizi degli anni '70, presenta, dal punto di vista costruttivo, caratteri tradizionali: struttura portante in c.a., solai in latero – cemento, scale, balconate e cornicioni in c.a., copertura a falde in latero-cemento rifinita all'estradosso con tegole in laterizio, involucro esterno di muratura in laterizio.

Il fabbricato in esame risulta, esternamente e internamente, ultimato e rifinito in ogni sua parte comune e, nel complesso, **in un sufficiente conservativo,** come anche gli spazi esterni pertinenziali, così come accertato nel corso delle operazioni peritali in sito *(v. foto seguenti)*.

Foto 1 – 2_Viste dalla corte pertinenziale dei lati est ed ovest del fabbricato

Foto 3 – 4_Viste dalla corte pertinenziale dei lati est e sud del fabbricato

Foto 5_Particolare delle vie di accesso agli immobili staggiti

3.2. Caratteristiche e consistenza dei beni

- ***Abitazione di tipo civile (p.lla 777/sub 4)***

Di superficie netta pari a circa 160,00 m^2, superficie lorda pari a circa 186,00 m^2 e altezza netta pari a 3.20 mt, l'abitazione in oggetto, ubicata al piano rialzato del fabbricato, è composta, a partire dal disimpegno di ingresso ricavato sul pianerottolo di smonto della piccola rampa di scala esterna di accesso, da un locale cucina dal quale si accede, da un lato, ad uno spazio living e una camera da letto con annesso wc ricavato sul fondo, e dall'altro ad un corridoio di disimpegno che distribuisce un ripostiglio, due camere da letto, un ambiente living – pranzo, e un wc con antibagno ad uso lavanderia.

I due wc esistenti ed il locale cucina sono dotati di infissi esterni (finestre e porta) per l'illuminazione ed areazione naturale.

Si sottolinea, inoltre, per l'immobile in questione, una **sufficiente illuminazione degli ambienti e** un **sufficiente stato conservativo e manutentivo**

Di seguito si riportano, in sintesi, le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura dell'immobile, tra quelle ritenute più significative ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato:

- *la porta di ingresso è in legno e vetro;*
- *gli infissi sono in legno mono-vetro, dotati di avvolgibili in pvc;*
- *le porte interne, di tipo a battente, sono in legno, tre con anta chiusa e sette con anta vetrata di cui una a*

tutt'altezza con sopraluce vetrato;

- *i pavimenti e i rivestimenti dei due wc e del locale cucina sono di materiale ceramico;*
- *le pareti e i soffitti sono intonacati e regolarmente tinteggiati;*
- *l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia; i due wc sono entrambi dotati di vaso, bidet e lavabo, e dotati uno di vasca e l'altro di box doccia, nonché di rubinetteria predisposta per l'erogazione, in ogni punto, sia dell'acqua calda sia di quella fredda;*
- *l'impianto elettrico è anch'esso realizzato sottotraccia, completo di cassette di derivazione, comandi e contatti incassati ed in scatola;*
- *l'impianto di riscaldamento è dotato di generatore a gas – metano del tipo autonomo, ubicato esternamente in un locale appositamente destinato (V. Allegato 4_ Rilievo dello stato di fatto su base catastale e foto seguenti).*

Foto 6 e 7_Viste dell'ingresso all'abitazione

Foto 8, 9 e 10 _Viste del locale – cucina

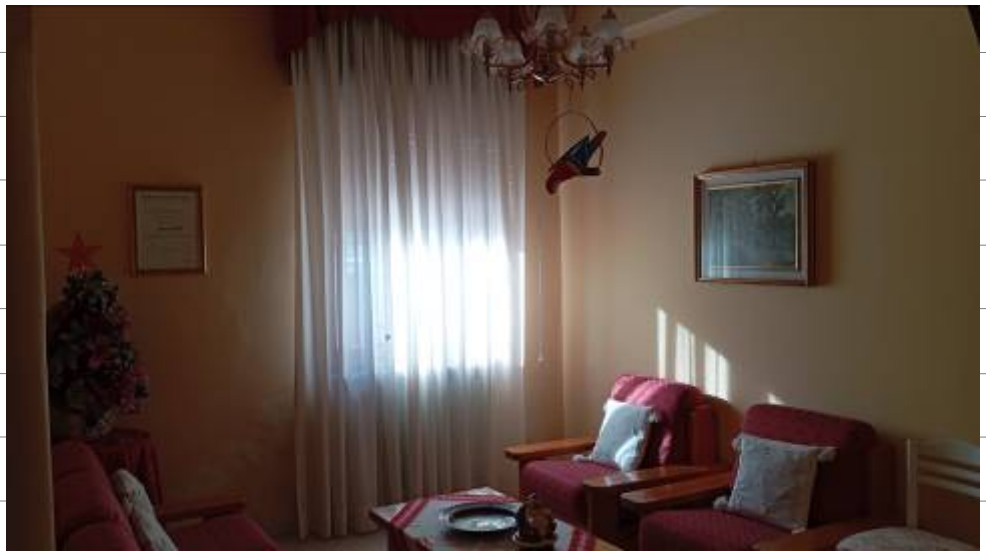
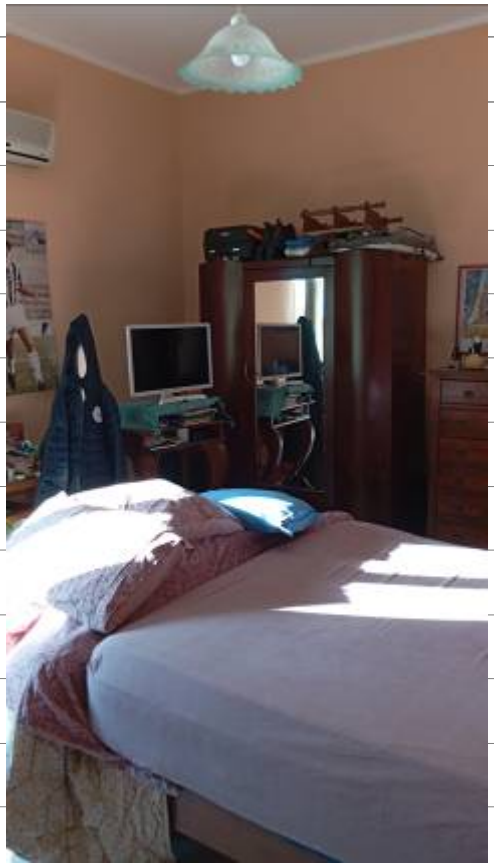


Foto 11, 12 e 13 _Viste dello spazio – living accessibile dal locale – cucina



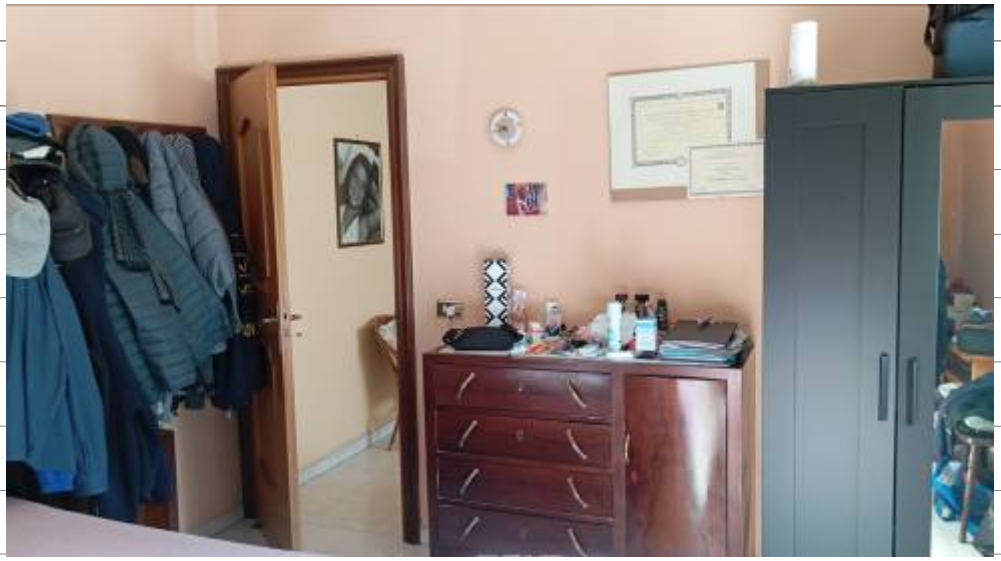
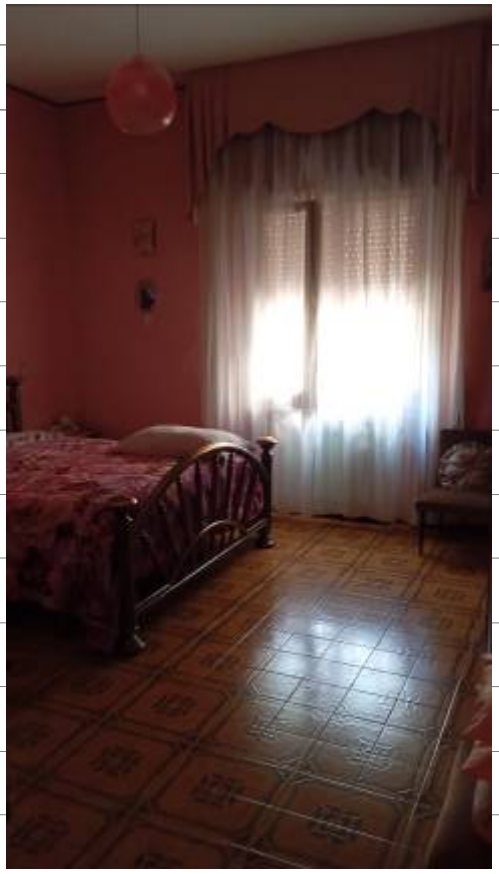


Foto 14, 15, 16 e 17 _Viste della 1°camera da letto accessibile dal living

Foto 18, 19, 20 e 21 _Viste del wc annesso alla 1°camera da letto

Foto 22 e 23 _Viste del corridoio di disimpegno accessibile dalla cucina



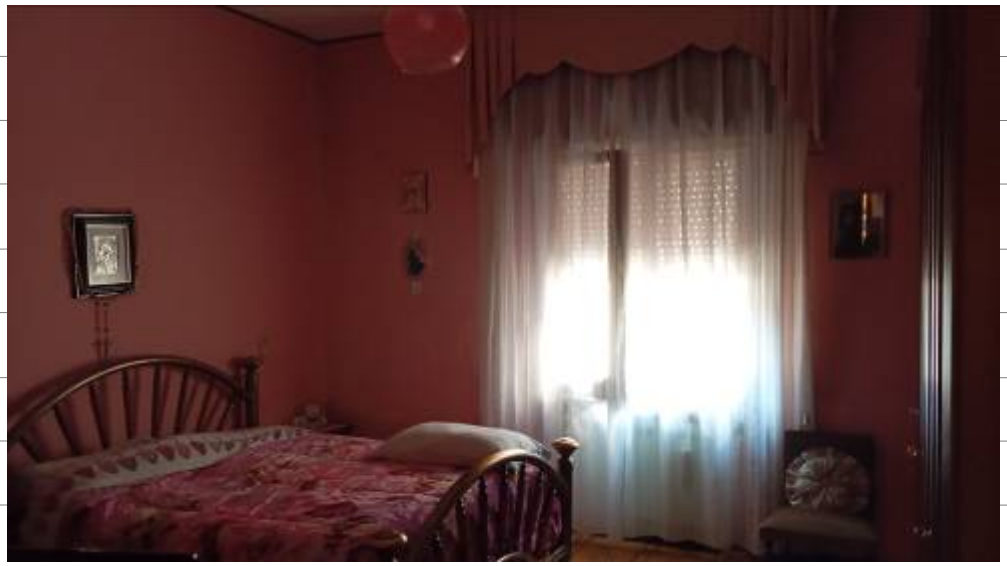


Foto 24 e 25 _Viste della 2° camera da letto

Foto 26 _Vista dell'ambiente living – pranzo

Foto 27, 28, 29 e 30 _Viste del 2° wc con antibagno ad uso lavanderia

Foto 31 _Vista della 3° camera da letto

Foto 32 e 33 _Vista del locale caldaia accessibile dalla corte esterna

Si evidenzia, infine, per l'immobile in oggetto, la mancanza di certificato di agibilità – abitabilità, dei certificati di conformità degli impianti, nonché la mancanza di collaudo statico, così come si evince dall' Attestato del Responsabile UTC di Cervinara del 30/01/2025 *(v. Allegato 5_ Attestato Responsabile UTC di Cervinara)*.

- ***Locale pertinenziale seminterrato adibito a "tavernetta" (p.lla 777/sub 6 e 7)***

Di superficie netta pari a circa 116,00 m^2, superficie lorda pari a circa 136,00 m^2 e altezza netta pari a circa 2,50 mt, il locale in oggetto, accessibile dalla corte esterna pertinenziale a mezzo di una rampa di scala areata ed illuminata naturalmente, è

costituito da un unico ambiente pavimentato e intonacato, servito da un locale - wc e da uno spazio cucina, pertanto adibito a "tavernetta".

Il locale si presenta dotato di impianti, arredato, illuminato ed areato naturalmente a mezzo di quattro finestre, tre posizionate sul lato ovest, di cui due a servizio di wc e cucina, ed una sul lato est, **presentandosi in uno stato di conservazione sufficiente.**

Di seguito si riportano, in sintesi, le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura del locale, tra quelle ritenute più significative ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato:

- *la porta di ingresso è in alluminio e vetro;*
- *gli infissi sono in legno mono-vetro;*
- *la porta del wc, di tipo a battente, è in legno;*
- *il pavimento e i rivestimenti del locale wc e dell'ambiente cucina sono di materiale ceramico;*
- *le pareti e i soffitti sono intonacati e regolarmente tinteggiati;*
- *l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia; il wc è dotato di vaso, bidet e lavabo, nonché di rubinetteria predisposta per l'erogazione, in ogni punto, sia dell'acqua calda sia di quella fredda;*
- *l'impianto elettrico è anch'esso realizzato sottotraccia, completo di cassette di derivazione, comandi e contatti incassati ed in scatola;*

- *l'impianto di riscaldamento è costituito da un termoconvettore a parete posizionato sul lato ovest (V. Allegato 4_Rilievo dello stato di fatto su base catastale e foto seguenti)*.

Foto 34 e 35_Ingresso e scala di collegamento al locale seminterrato

Foto 40 e 41_ Viste dello spazio cucina di servizio

Foto 42 e 43_ Viste del locale wc di servizio

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni in oggetto, menzionati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, sono identificati in NCEU del Comune di Cervinara (AV) come di seguito:

- **Abitazione di tipo civile, in NCEU al foglio 13 - p.lla 777/sub 4**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **7,5 vani**, Via San Potito Piano **T**, sup. cat. tot. **189 mq**, sup. cat. tot. escluse aree scoperte **186 mq,** [redacted] diritto di **proprietà per 1000/1000**;
- **Locale deposito/cantina, in NCEU al foglio 13 - p.lla 777/sub 6**, categoria **C/2**, classe **2**, consistenza **70 mq**, Via San Potito Piano **S1**, sup. cat. tot. **82 mq,** [redacted] diritto di **proprietà per 1000/1000**;
- **Locale deposito/cantina, in NCEU al foglio 13 - p.lla 777/sub 6**, categoria **C/2**, classe **2**, consistenza **40 mq**, Via San Potito Piano **S1**, sup. cat. tot. **46 mq,** intestato a [redacted] diritto di **proprietà per 1000/1000** *(v. Allegato 6 – Documentazione catastale)*.

5. PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

Come desunto dal certificato notarile in atti, i beni staggiti in esame, come anche già accennato al precedente paragrafo *1- Identificazione dei beni oggetto di pignoramento e dei diritti*

reali, sono pervenuti in proprietà piena ed esclusiva all'esecutato [redacted], in forza dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del notaio [redacted] *(v. Allegato 3 – Certificazione notarile in atti)*.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

A tutto il giorno17/06/2024 risultano pubblicate a carico dei beni in esame le seguenti formalità, come desunti dal Certificato notarile in atti:

- **Verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Avellino in data 30/01/2024, rep. n. 224, trascritto ad Avellino il 20/02/2023 al n. 2800, a favore di Deutsche Bank Mutui SPA, con sede in Milano, CF. 08226630153 e contr[redacted];
- **Verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Avellino in data 30/05/2024, rep. n. 1586, trascritto ad Avellino il 14/06/2024 al n. 9188, a favore di [redacted];
- **Ipoteca volontaria** di € 348.000,00, iscritta in Avellino al n. 847 del 08/04/2009, a favore di [redacted]

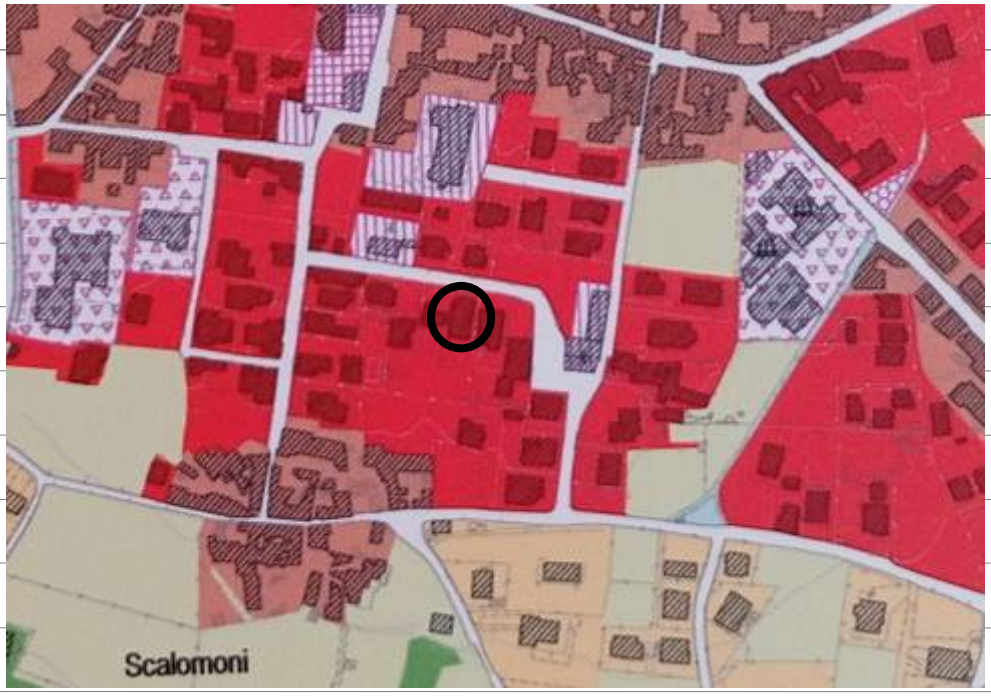
[redacted]

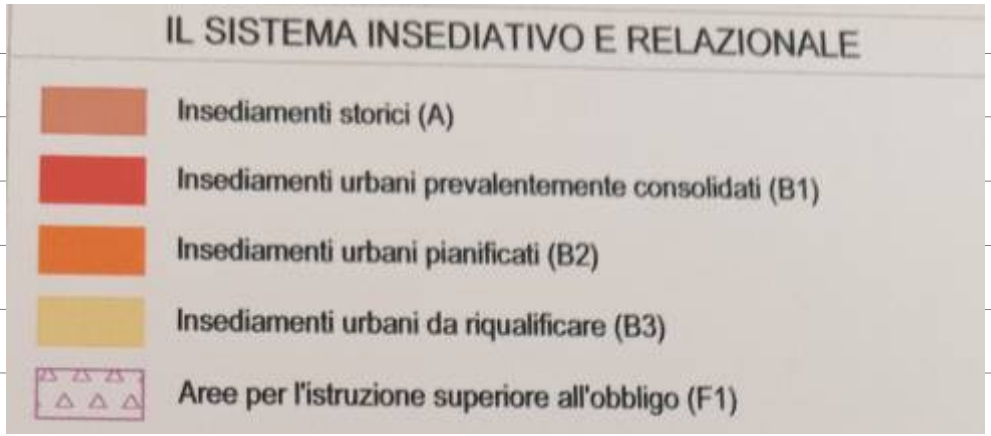
- **Ipoteca giudiziale** di € 200.000,00, iscritta in Avellino al n. 1208 del 04/07/2011, a favore di [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Airola (BN) in data 30/06/2011 rep. n. 754, a garanzia di una somma di € 176.622,92 *(v. Allegato 3 – Certificazione notarile in atti)*.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

I beni in oggetto, che costituiscono porzione di fabbricato urbano residenziale ubicato a Cervinara (AV) in Via San Potito n.14, ricadono in **ZONA B1 "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati** del **Piano Urbanistico Comunale vigente (PUC)**, approvato con delibera di C.C. n. 1 del 12/02/2020 e divenuto efficace dopo la pubblicazione nel BURC in data 06/03/2020.

Essi ricadono, inoltre, in zona R/4 - ossia zona a rischio molto elevato - ai sensi della Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri in data 11/06/2015 e pubblicato sulla G.U. n. 187 del 13 2015 *(v. Stralcio di Zonizzazione del PUC seguente)*.





I beni in oggetto risultano autorizzati dal seguente titolo edilizio, rilasciato dal Comune di Cervinara (AV) per il suddetto fabbricato di cui sono parte:

- **Licenza di Costruzione n. 63/71 del 30/06/1971** in ditta [redacted]

Ad oggi, per i suddetti beni, non risultano agli atti del Comune

ulteriori titoli abilitativi rilasciati successivamente a quelli sopracitati *(v. Allegato 5_ Attestato Responsabile UTC di Cervinara)*.

8. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Data l'impossibilità di reperire presso l'UTC di Cervinara la documentazione tecnica allegata al suddetto titolo edilizio, al fine della verifica della conformità urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto, lo scrivente può allo stato solo ipotizzare, per essi, una coincidenza tra stato legittimo e quello denunciato presso gli uffici del Catasto di Avellino, rispetto al quale si evidenziano **le seguenti difformità**:

- **mutamento di destinazione d'uso dei locali seminterrati destinati a deposito/cantina in abitazione (tavernetta)**, con conseguente **incremento delle volumetrie e delle superfici 'utili'** – ossia utilmente **fruibili** – con conseguente **aggravio del carico urbanistico**, secondo quanto previsto dall'art. 32, comma 1 lett. a) D.P.R. n. 380/2001, a norma del quale costituisce **'variazione essenziale' ogni 'mutamento della destinazione d'uso** che implichi variazione degli standards previsti dal Decreto ministeriale n.1444/1968;
- **variazioni funzionali e distributive dell'abitazione al piano rialzato e variazione prospettica**, determinatesi con la costruzione di nuove pareti divisorie, per conformare il nuovo wc a servizio di una camera da letto, e della relativa finestra di servizio sulla facciata lato ovest, e con la demolizione di

altre tramezzature, per conformare una nuova organizzazione del wc esistente e una nuova stanza da letto inglobando l'ex disimpegno *(v. Allegato n. 7 – Sovrapposizione dello stato reale sulle planimetrie catastali con l'individuazione delle difformità)*.

Ciò detto, ai fini della commerciabilità dei beni e della determinazione del loro valore venale, ritiene doveroso evidenziare, alla luce della normativa urbanistica ed edilizia vigente, **l'insanabilità del mutamento di destinazione d'uso dei locali seminterrati,** non possedendo questi, alcuni dei requisiti di abitabilità ex Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975, quali quelli:

- dell'altezza minima non inferiore a 2,70 mt, essendo l'altezza dei locali pari a circa 2,50 mt;
- di luminosità e di ricambio d'aria, non essendo, per l'open - space, il rapporto areo – illuminante (ovvero il rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie calpestabile) di minimo ⅛.

Possono, invece, essere sanate le modeste variazioni distributive, funzionali e prospettica dell'abitazione al piano rialzato.

La regolarizzazione delle suddette difformità riscontrate è possibile mediante la presentazione, presso il SUE del Comune di Cervinara, di **CILA in Sanatoria** avente ad oggetto sia **la rimessa in pristino degli ambienti seminterrati**, mediante**:**

- demolizione delle partizioni interne realizzate per creare il locale wc e la cucina per riportare lo spazio alla configurazione originale;
- rimozione degli impianti idrico - sanitario, elettrico e di riscaldamento installati per l'uso abitativo;
- rimozione degli arredi installati per l'uso abitativo;
- rimozione dell'ampliamento volumetrico – sottoscala realizzato;

sia la **regolarizzazione delle variazioni funzionali e distributive dell'abitazione** al piano rialzato e della **variazione prospettica**.

In merito ai costi **per la regolarizzazione urbanistico – edilizia**, essi possono essere **valutati presuntivamente a corpo** come di seguito:

- **€ 7.000,00, per i lavori di la rimessa in pristino degli ambienti seminterrati;**
- **€ 3.000,00 per la presentazione di CILA in sanatoria,** sia per la denuncia delle opere da demolire sia delle opere da sanare, comprendendo nella somma gli eventuali oneri amministrativi e l'onorario tecnico comprensivo di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge.

9. *VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO CATASTALE*

In merito lo scrivente ritiene doveroso evidenziare l'accertamento delle seguenti difformità:

- **la non perfetta rispondenza tra i dati dell'intestato catastale**

e quelli dell'effettivo proprietario all'attualità; nello specifico **le visure catastali dei suddetti beni pignorati** riportano ancora come intestato il de cuius [redacted]

- **la fusione dei subalterni (6 e 7) in un unico immobile al piano seminterrato;**
- **le variazioni funzionali e distributive dell'abitazione** al piano rialzato e la **variazione prospettica** già descritte al paragrafo precedente *(v. Allegato n. 7 – Sovrapposizione dello stato reale sulle planimetrie catastali con l'individuazione delle difformità)*.

Alla luce di quanto sopra riportato **lo scrivente,** ai fini della commerciabilità dei beni in oggetto e della determinazione del loro valore venale, **ritiene quanto mai opportuno, dal punto di vista catastale e di pubblicità immobiliare,** successivamente all'ottenimento della legittimità urbanistica ed edilizia**:**

- **allineare i dati che individuano la proprietà degli immobili**, al fine di ottenere una perfetta rispondenza al dato reale, mediante procedura di voltura catastale;
- **denunciare**, a correzione della precedente, **la nuova planimetria dell'abitazione al piano rialzato** ed **accorpare i due sub 6 e 7 in un unico subalterno,** "demolendo" i sub originari e creando un nuovo subalterno, mediante procedura di variazione catastale.

I costi per correggere il disallineamento catastale mediante

procedura di voltura catastale possono essere valutati presuntivamente a corpo in **€ 700,00,** comprensivi di spese catastali e oneri tecnici, incluso cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge.

I costi per la regolarizzazione catastale mediante procedura di variazione catastale possono essere valutati presuntivamente a corpo in **€ 1.200,00,** comprensivi di spese catastali ed oneri tecnici, incluso cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge.

10. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo congiunto con il custode giudiziario del 18/12/2024 lo scrivente ha verificato che i beni staggiti sono occupati dal sig. [redacted] e dalla sig.ra [redacted] rispettivamente padre e nonna del debitore.

11. VALUTAZIONE DEI BENI

Fermo restando quanto evidenziato nei precedenti paragrafi in merito ai costi per la regolarizzazione urbanistica – edilizia e catastale, **lo scrivente**, passando alla stima diretta dei beni in questione, tenuto presente:

- delle loro qualità estrinseche (ubicazione, buona accessibilità viaria dell'immobile, tempi brevi di percorrenza dai centri limitrofi);
- delle loro qualità intrinseche (tipo di costruzione, qualità architettonica del complesso immobiliare, qualità impiantistiche e dei materiali di finitura, stato conservativo e

manutentivo);

- delle reali possibilità di utilizzazione che influiscono sulla potenziale richiesta dell'immobile sul mercato locale;

nonché:

– della contrazione delle compravendite che sta influenzando in modo negativo il mercato immobiliare;

ritiene che il metodo di stima più idoneo e che più si avvicina alla determinazione del valore rispondente alle reali condizioni di mercato sia quello sintetico diretto – comparativo.

Confortato, poi, dai dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti ai valori residenziali della zona C1/Semicentrale 1° semestre 2024, di seguito riportati:

Provincia: AVELLINO

Comune: CERVINARA

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA PROV(PARTE)-VIA SCACCANI-VIA PISCIMATI-VIA COMUNALE LAGNO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	540	690	L	2,4	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	740	860	L	3	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	600	680	L	2,6	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	2,1	2,6	L
Box	NORMALE	430	650	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	Ottimo	830	980	L	3,5	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	680	830	L	2,8	3,5	L

ritiene prudenziale e ragionevole attribuire all'immobile

oggetto di perizia il seguente valore attuale di mercato:

• **Abitazione civile (p.lla 777/sub 4)**

Superficie commerciale lorda = 186,00 m^2

$V_{/m2}$ = 650,00 €/ m^2

da cui:

V_m = 186,00 m^2 x 650,00 €/m^2 = **€ 120.900,00.**

• **locale - deposito pertinenziale (p.lla 777/sub 6 e 7)**

Sup. non residenziale lorda = 136,00 m^2

$V_{snr/m2}$ = 50% di 650,00 €/m^2

da cui:

V_m = 136,00 m^2 x 325,00 €/m^2 = **€ 44.200,00**.

Alla luce di quanto innanzi calcolato, **il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, costituenti <u>lotto unico di vendita</u>, è pari a: V_m = <u>€ 165.100,00</u>**

(Euro <u>centosessantacinquemilecento//00</u>).

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, è possibile determinare per i beni in oggetto il prezzo a base d'asta applicando al valore di mercato calcolato una riduzione in misura pari al 10%; da cui **il prezzo a base d'asta può essere pari a** € 165.100,00 – (10% di € 165.100,00) = **€ 148.590,00.**

Si allegano alla presente consulenza, facendone parte

integrante e sostanziale:

- All. 1 – Verbale di giuramento del CTU;
- All. 2 – Verbali di sopralluogo;
- All. 3 – Certificazione notarile;
- All. 4 – S Rilievo dello stato di fatto su base catastale;
- All. 5 - Attestato Responsabile UTC di Cervinara).
- All. 6 – Documentazione catastale;
- All. 7 – Sovrapposizione dello stato reale sulle planimetrie catastali con l'individuazione delle difformità.

Tanto si doveva esporre in espletamento dell'incarico conferitogli.

Avellino, lì 10/03/2025

il C.T.U.

arch. Ottaviano Pericolo