Tribunale di Avellino

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. PATRIZIA GRASSO

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare **nr. 120/2024 R.G. Es. Imm.**

Promossa da

[redacted] **contro** [redacted]

BENI PIGNORATI:

Siti nel Comune di Capriglia Irpina (Av)

Via Marzano nr. 26 – in catasto al foglio 6

- al N.C.E.U. particella 710 sub 2 - ***abitazione-***

- al N.C.E.U. particella 1280 sub 2 - ***deposito-***

Il Professionista Incaricato

Geom. Gallo Vincenzo

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f88036758

Ist. n. 7 dep. 06/10/2025

INDICE

Pag.

§ 1. – Incarico 4

§ 2. - L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, sopralluoghi 4

§ 3. - Accertamenti effettuati..... 4

§ 4. - Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione del lotto di vendita 5

§ 5. - Titolarità..... 7

§ 6. - Gravami..... 7

§ 7. - DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto unico 8

§ 7.1 - Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti 13

§ 8. - Valorizzazione dei beni 14

§ 9. - Schema riassuntivo Valorizzazione beni 16

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a58803b758

Elenco Allegati

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

all. 1) Verbale di conferimento incarico

all. 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali

all. 3) Verbale di sopralluogo

all. 4) Istanza al comune di formale accesso agli atti

all. 5) Rilievo stato di fatto

all. 6) Documentazione fotografica

all. 7) Estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica

all. 8) Ispezioni Ipotecarie

all. 9) Certificato di destinazione urbanistica e comunicazione assenza pratiche edilizie

all. 10) Atto di provenienza

all. 11) Scheda sintetica

all. 12) Relazione di stima oscurata;

all. 13) Scheda sintetica oscurata

all. 14) Dichiarazione avvenuta trasmissione perizia alle parti

all. 15) Nota spese e competenze professionali

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

§ 1. – INCARICO

Il sottoscritto geometra Gallo Vincenzo, con studio in Avellino alla via P. P. da Pietrelcina 143, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al nr. 2887, con ordinanza dell'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**, veniva nominato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto ed in data 17/01/2025 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda *all'allegato nr. 1.*

§ 2. L'ATTIVITÀ ESPLETATA: DALLA NOMINA DELL'ESPERTO, SOPRALLUOGHI E DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA

Veniva fissata per il giorno 25/02/2025 la data per il primo accesso agli immobili, comunicazione avvenuta a mezzo racc.ta A.R. al debitore e via pec al legale del creditore procedente. Al giorno fissato il C.T.U. recatosi presso i cespiti non poteva procedere alla rilevazione degli stessi in assenza del debitore, risultando non ritirata la racc. A.R..

Successivamente si cercava di contattare il debitore in modo da concordare una data per il sopralluogo.

Data che veniva concordata in uno con il custode giudiziario per il giorno 08/05/2025, comunicazione avvenuta a mezzo pec al legale del debitore e del creditore procedente *(vedi allegato nr. 2)* .

Al giorno fissato, alle ore 9,30, iniziarono le operazioni peritali con accesso agli immobili ipotecati con la presenza dell'esecutato e del custode giudiziario *(vedi allegato nr. 3)*.

Nel corso del sopralluogo il C.T.U. procedeva al rilievo metrico *(vedi allegato nr.5)* e fotografico *(vedi allegato nr. 6)* degli immobili oggetto d'esecuzione, con la continua presenza dell'intervenuto.

§ 3. - ACCERTAMENTI EFFETTUATI

Si effettuavano in data 05/02/2025 le ispezioni ipotecarie *(allegato nr. 8)*. Lo scrivente nella stessa data presso l'Agenzia del Territorio di Avellino richiedeva l'acquisizione della documentazione inerente gli immobili, estratto di mappa, planimetrie delle unità urbane e visure catastali storiche *(allegato nr. 7)*.

Si presentava in data 11/02/2025 documento inerente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

Si faceva richiesta, in data 10/07/2025 ed in data 11/08/2025, all'Ufficio Tecnico del Comune di Capriglia Irpina, della documentazione urbanistica relativa agli immobili di che trattasi (*vedi*

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

allegato nr. 4) veniva rilasciata in data 04/09/2025 attestazione di assenza di qualsiasi titolo inerente l'immobile di che trattasi *(vedi allegato nr. 9)*. In data 10/09/2025 si richiedeva il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (*vedi allegato nr. 4*), certificato rilasciato in data 24/09/2025 *(vedi allegato nr. 9)*.

Si acquisiva in data 03/07/2025 copia dell'atto di provenienza presso il notaio Pesiri F. V. *(allegato nr. 10)*.

§ 4. – DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: identificazione lotto di vendita

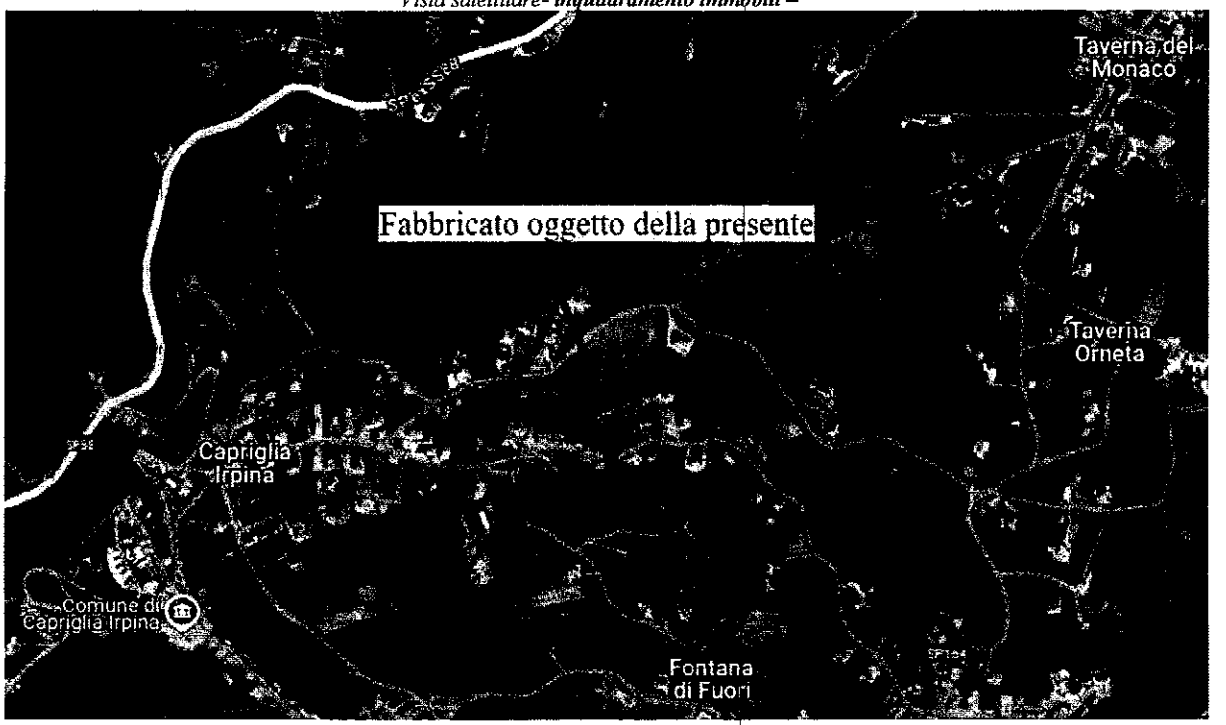
Gli immobili oggetto d'esecuzione, sono posti lungo la via Marzano del Comune di Capriglia Irpina, trattasi di un fabbricato posto su due livelli, un piano terra adibito ad abitazione e il piano seminterrato destinato a deposito.

Si ritiene di considerare un unico lotto sia l'abitazione che il deposito.

tipo catasto	*Titolarità*	*ubicazione* Serino	*Foglio*	*part.lla*	*sub*	*Categ.*	*Classe*	*consistenza*	*rendita*	*piano*	*Destinazione*	***LOTTO***
F	*proprietà per 1000/1000*	via. Marzano nr. 26	6	710	2	A/4	2	3,5 vani	22,92	T	Abitazione	**unico**
F	*proprietà per 1000/1000*	via Marzano nr. 26	6	1280	2	C/2	1	28 mq	33,26	S1	Deposito	**unico**

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Vista satellitare- inquadramento immobili –

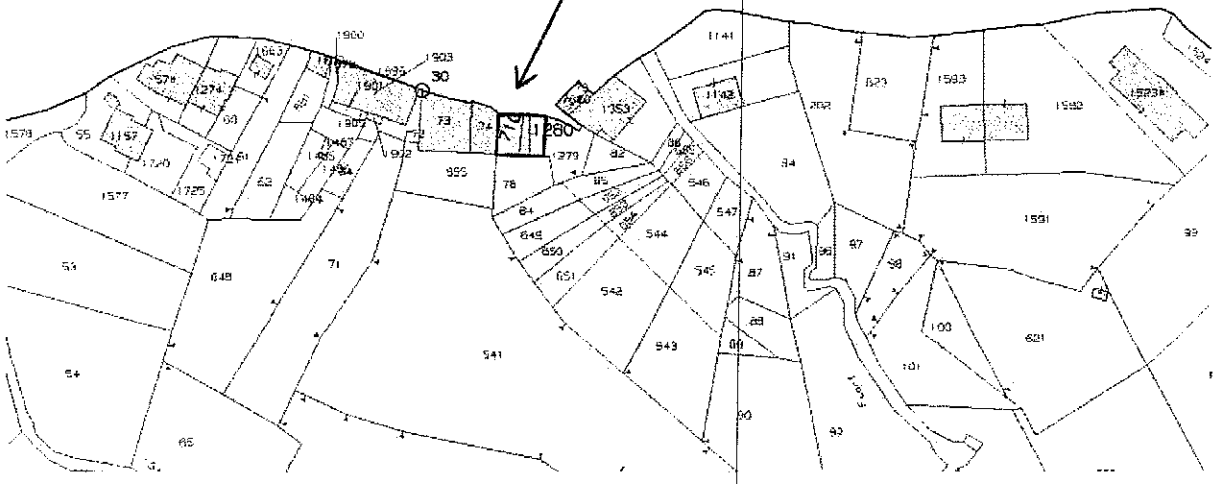


Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758



Stralcio di mappa catastale *- foglio 6 part. 710-1280*

IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE



Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f88036758

§ 5. – TITOLARITÀ

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, come innanzi individuati, sono pervenuti all'esecutato, per diritti pari a 1/1 in piena proprietà, con il seguente atto *(vedi all.10):*

- *atto di compravendita del 11/08/2005 nr. rep. 16060 nr. raccolta 2075 per notar Fabrizio Virginio Pesiri di Avellino, trascritto il 07/09/2005 al nr. di reg. gen. 18829 e nr. di reg. part. 14333.*

PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili risultano in proprietà all'esecutato da oltre un ventennio.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- *sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.*

§ 6. – GRAVAMI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Capriglia Irpina hanno rivelato che:

- *non risultano Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso: non risultano*
- *non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre ai vincoli come di seguito descritti.*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI *(vedi all. 8)*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Avellino aggiornate al 05/02/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Trascrizione nn. 16982/20021 del 19/11/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 30/09/2024 nr. rep. 2563 emesso da Tribunale di Avellino a favore di [redacted] srl contro [redacted]

Iscrizioni

- Iscrizione nn. 3318/18830 del 07/09/2005 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 11/08/2005 nr. rep. 16061/2076 per notar [redacted];
- Iscrizione nn. 1925/19836 del 12/12/2016 nascente da ruolo emesso da Equitalia Servizi di Riscossione Spa del 05/12/2016 nr. rep. 1342/1216.

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

§ 7. DESCRIZIONE DEI BENI – Lotto unico -

Identificazione del lotto di vendita

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Immobili ubicati in Capriglia Irpina alla via Marzano nr. 26 riportati al N.C.E.U. al foglio 6

a) **Abitazione** particella 710 - sub 2 – piano terra

b) **Deposito** particella 1280 - sub 2– piano seminterrato

Trattasi di un fabbricato a destinazione abitativa sito alla via Marzano al nr. 26 ed adiacente manufatto avente destinazione deposito. L'edificio a destinazione abitativa è a semplice elevazione edificato ante 67 ma che ha subito successivamente interventi di ristrutturazione, ha una struttura portante in muratura con finiture nella norma. Il manufatto posto al piano seminterrato in aderenza è stato realizzato successivamente agli anni 67, anch'esso in muratura portante la cui copertura rappresenta il terrazzo dell'edificio superiore adibito ad abitazione

L'edificio è sito in zona semi-centrale del comune di Capriglia Irpina, area provvista tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle immediatezze di tutti i servizi necessari alla residenza.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Marzano.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così costituiti:

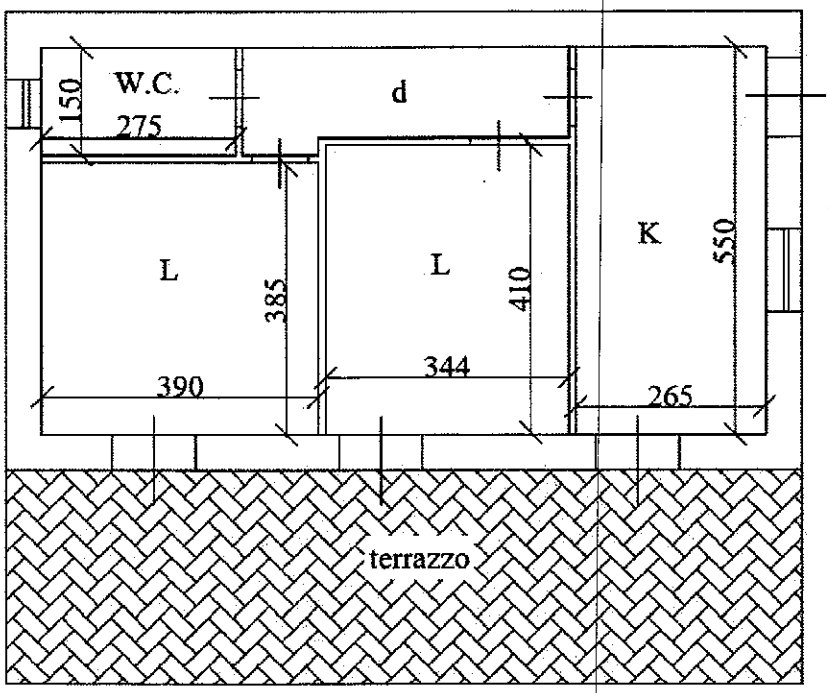
- *dall'abitazione posta al piano terra composta da una cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno e di un terrazzo;*
- *dal deposito posto al piano seminterrato composto da 3 vani ed un w.c. ed area esterna.*

Si rimanda all'*allegato nr. 5* per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità abitativa e la destinazione d'uso dei locali.

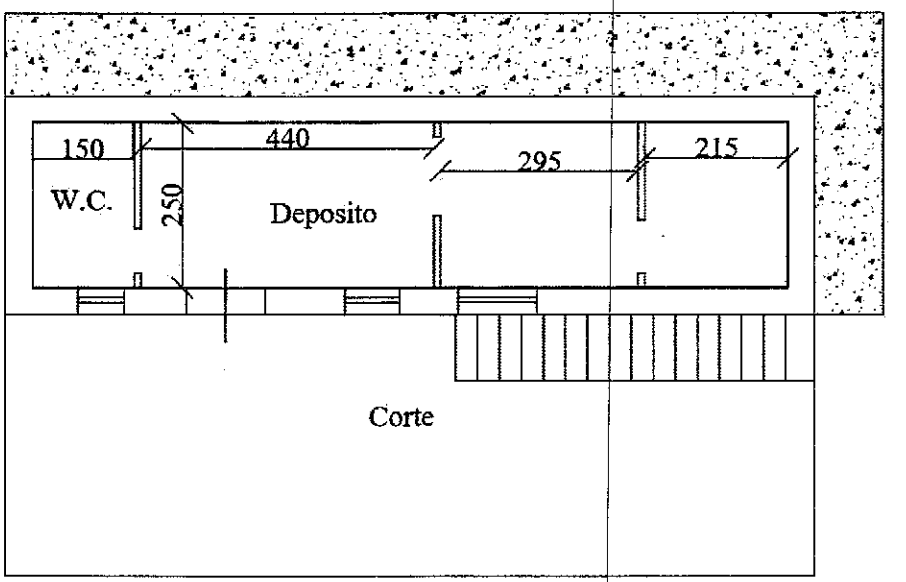
L'altezza interna utile è pari 2,85 ml al piano terra e di ml 2,35 al piano seminterrato.

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

Piano Terra



Piano seminterrato



Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

Ist. n. 7 dep. 06/10/2025

Quadro delle superfici calpestabili

Abitazione			
In catasto fabbricati al foglio 6 particella 710 sub 2			
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	**Destinazione d'uso**	**sup. utile residenziale calpestabili (mq)**	**sup. utile NON residenziale calpestabili (mq)**
Terra	*Cucina*	14,74	
Terra	*dismpegno*	6,11	
Terra	*Letto 1*	14,20	
Terra	*Letto 2*	15,20	
Terra	*W.C.*	4,13	
Terra	*terrazzo*		34,25
		sup. utile residenziale (mq)	**sup. utile NON residenziale (mq)**
TOTALE		**54,38**	**34,25**

Deposito			
In catasto fabbricati al foglio 6 particella 1280 sub 2			
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	**Destinazione d'uso**	**sup. utile calpestabili (mq)**	**altre superfici (mq)**
Seminterrato	*w.c.*	3,79	
Seminterrato	*deposito 1*	11,04	
Seminterrato	*deposito 2*	7,42	
Seminterrato	*deposito 3*	5,37	
TOTALE		**27,62**	**0,00**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio della parte abitativa ha una struttura portante in muratura realizzazione ante 67, successivamente oggetto di ristrutturazione. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate nelle parti che non sono rivestite in scaglie di pietra, la copertura è del tipo a falde.

Nell'abitazione la pavimentazione interna è in monocottura, le divisioni interne sono realizzate in tavelle forate intonacate a finitura liscia e tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle smaltate, l'impianto elettrico è completo di frutti e placchette, l'impianto idrico-sanitario è completo di apparecchiature sanitarie di rubinetterie con i punti carico e scarico in ogni sanitario, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, i terminali sono in ghisa, è presente una stufa elettrica, le porte

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

interne sono in legno tamburato, le invetriate esterne sono in legno con vetro semplice protette da persiane in legno. Il portone d'ingresso all'abitazione è in legno.
Il deposito posto in adiacenza al piano seminterrato ha una struttura portante in muratura in muratura realizzazione successiva agli anni 67. Le pareti esterne sono rivestite in scaglie di pietra, la copertura è del tipo piana adibita a terrazzo dal piano abitativo.
Nel deposito la pavimentazione interna è in monocottura, le divisioni interne sono realizzate in tavelle forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate ed in parte rivestite in scaglie di pietra o piastrelle, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle smaltate, l'impianto elettrico è presente, l'impianto idrico-sanitario è completo di apparecchiature sanitarie di rubinetterie con i punti carico e scarico in ogni sanitario, le porte interne sono assenti, le invetriate esterne sono in legno con vetro semplice, protette da cancellata in ferro. Il portone d'ingresso è in alluminio protetta da un cancello in ferro.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al piano terra è in normali condizioni di manutenzione, necessità comunque di un intervento di manutenzione ordinaria, sia nella parte riguardante gli impianti tecnologici che nella parte delle finiture (tinteggiatura, revisione impianti), lo stesso dicasi per gli infissi interni ed esterni.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni . Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione nè condominiali.

CONSISTENZA

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data dalla somma:

- *a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili ;*
- *b) della superficie dei balconi/terrazzi nella misura del 30%;*
- *c) della superficie della corte nella misura del 15%*

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

Abitazione *In catasto fabbricati al foglio 6 particella 710 sub 2*						
Destinazione	***Superficie Netta mq***	***Superficie Lorda mq***	***Coefficiente***	***Superficie Convenzionale mq***	***Altezza ml***	***Piano***
Abitazione	54,38	73,00	1	*73,00*	2,85	***T***
Terrazzi	34,25	34,25	0,3	*10,3*		***T***
Area esterna		48,00	0,15	*7,2*		
Superficie convenzionale complessiva mq				***90,5***		

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto appartamento risulta allo stato **occupato dall'esecutato.**

CONFINI

L'abitazione oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

a nord con via Marzano, ad ovest con particella 74, a sud con particella 76, ad est con particella 1279.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				**Dati di classamento**							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	***710***	***2***		***A/4***	***2***	***3,5 vani***	***82***	***122,92***	***T***	
	6	***1280***	***2***		***C/2***	***1***	***28 mq***	***45***	***33,26***	***S1***	
INTESTATARIO								**Codice Fiscale**		**Quota**	
EL HOUTI Abdelghani nato in MAROCCO (EE) il 09/03/1971								LHTBLG71C09Z330M		piena proprietà 1/1	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente immesso in mappa. Tenuto conto della non sanabilità del deposito al piano seminterrato si dovrà procedere alla relativa variazione catastale a seguito di interventi di ripristino.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 385.**

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

§ 7.1 - Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti

Accenno strumento urbanistico vigente

Il comune di Capriglia_Irpina è dotato di PUC giusta Delibera Giunta Municipale del 29/03/2017 pubblicato sul Burc nr. 33 del 18/04/2017, nell'ambito del suddetto strumento urbanistico il fabbricato oggetto della presente ricade in

"Zona A tessuti insediativi di interesse storico-culturale o consolidati".

Vincoli

"Area C1 – Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi"
"Vincolo idrogeologico"

Titoli abilitativi *(vedi all. 9)*

Da comunicazione del 04/09/2025 nr prot. 5536 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Capriglia Irp. attestava la mancanza di qualsivoglia titolo edilizio relativo agli immobili oggetto d'esecuzione.

Il fabbricato adibito ad abitazione riportato in catasto alla particella 710 sub 2 fu realizzato *"ante 67"*, originariamente avente una destinazione a luogo di culto, come risulta da estratto di mappa storico (*vedi allegato 9*), successivamente presumibilmente a cavallo tra gli anni *"70"* ed *"80"* fu eseguito un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso ad abitazione. Nello stesso periodo si ritiene che fu realizzato il deposito al piano sottostante ora individuato con la particella 1280 sub 2, uu.ii. realizzata senza la prescritta autorizzazione comunale né tantomeno di un progetto strutturale.

Non risulta a corredo della pratica il certificato di idoneità statica, l'Attestato di Prestazione Energetica il certificato di abitabilità ed i certificati di conformità impianti.

Opere abusive e loro sanabilità

- relativamente all'uu.ii. riportata in catasto particella 710 sub 2 realizzata *"ante 67"* si riscontrava *una difformità sanabile* :
  -assenza del progetto per il cambio di destinazione d'uso da luogo di culto ad abitazione, realizzazione di pensilina.
- relativamente all'uu.ii. riportata in catasto particella 1280 sub 2 detto immobile risultava totalmente abusivo avente una *difformità non sanabile.*

Le difformità "sanabili" potranno essere sanate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) in sanatoria.

Per le difformità "non sanabili" si dovrà procedere alle opere di ripristino.

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell'acquirente, mediante l'implementazione delle seguenti procedure:

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

Ist. n. 7 dep. 06/10/2025

- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) in sanatoria ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01;*
- *attestazione di prestazione energetica;*
- *certificati rispondenza impianti;*
- *attestazione di idoneità statica;*
- *lavori ripristino;*
- *Segnalazione certificata per l'agibilità.*

Si preventiva un costo complessivo per la regolarizzazione pari ad **€ 10.300** comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessori, tecnici.

§ 8 – VALORIZZAZIONE DEI BENI

Per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

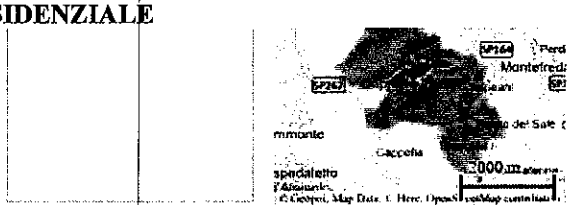
A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

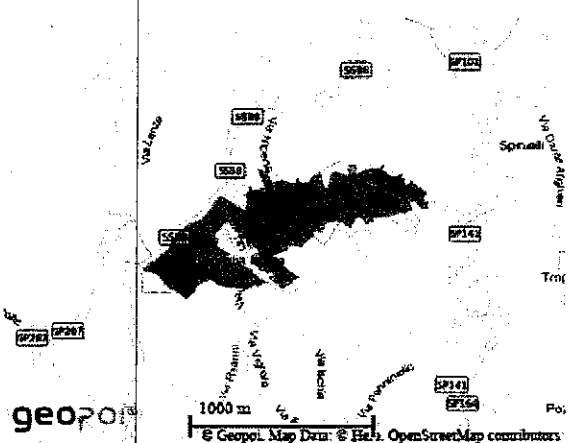
Si sono verificati i valori desunti, estratti dalla *banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI)*, come in appresso indicati.

VALORI BANCA DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)
QUOTAZIONI RESIDENZIALE

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: AVELLINO
Comune: CAPRIGLIA IRPINA
Fascia/zona: Periferica/PARTE%20PERIFERICA%20ABITATO
Codice zona: D1
Microzona: 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	580	730	L	2,3	2,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	860	L	2,8	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	540	650	L	2,2	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	540	L	1,8	2,2	L
Box	Normale	380	560	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	Ottimo	760	930	L	3	3,6	L
Ville e Villini	Normale	640	760	L	2,4	3	L





Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f8803b758

Ist. n. 7 dep. 06/10/2025

Sono state esperite ulteriori indagini presso, operatori economici, imprese di costruzioni, notai per verifica degli di atti pubblici di vendita di immobili con analoghe caratteristiche.
Da dette indagini, considerato, le unità immobiliari come descritte nei paragrafi precedenti, la loro ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, stato di conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, si ritiene, che il valore venale degli immobili, così come sopra descritti, possono essere cosi determinati:

euro 770/mq di superficie commerciale (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

Calcolo valore di mercato

Identificativo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
UU.II. In Capriglia Irp. foglio 6 part.lla 710 sub 2 part.lla 1280 sub 2	90,50	770 €	69.685 €	100%	69.685 €
				Valore di stima	**69.685 €**
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					€ 10.300
Oneri regolarizzazione catastale					€ 385
Totale costo per regolarizzazioni					**€ 10.685**
				Totale (a)	**€ 59.000**

Per quanto innanzi il valore stimato dei cespiti è pari ad **euro 59.000.**

Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488e15eb34573ced905a5f88003b758

Ist. n. 7 dep. 06/10/2025

§ 9. – SCHEMA RIASSUNTIVO valorizzazione beni

La caratterizzazione dei cespiti oggetto della presente relazione tecnica viene resa nel seguente prospetto.

Calcolo valore di mercato - LOTTO UNICO –

tipo catasto	*Titolarità*	*ubicazione* *Serino*	*Foglio*	*parti cella*	*sub*	*Categ.*	*Classe*	*consistenza*	*rendita* *euro*	***LOTTO***	*sup comm.le complessiva* *mq*	*Valore unitario* *€/mq*	*a dedurre importo per regolarizzaz*	*valore LOTTO euro*
F	*proprietà per 1000/1000*	via.Marzano nr. 26	6	710	2	A/4	2	3,5 vani	122,92	**unico**	*90,50*	*770 €*	*10.685 €*	*59.000 €*
F	*proprietà per 1000/1000*	via.Marzano nr. 26	6	1280	2	C/2	1	28 mq	33,26					
										TOTALE VALORE CESPITI - IN C.T.				**59.000 €**

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica *(allegato nr. 11)*.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avellino, 29/09/2025

IL C.T.U.
GEOMETRA GALLO VINCENZO



Firmato Da: GALLO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b488a15eb34573ced905a5f8803b758