

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Liquidazione Controllata Familiare N. 1e2/2023



Liquidatore Avv. Francesco Iarrobino

G.D. Dott. Pasquale Russolillo

C.T.U. Arch. Maurizio Giovanniello

Sommarrio

1	PREMESSA	3
2	OPERAZIONI PERITALI	3
3	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	4
3.1	Appartamento – box auto (lotto 1)	4
3.2	Terreno agricolo (lotto 2)	4
4	SCOPO DELLA STIMA	5
5	PROVENIENZA - PROPRIETÀ	5
5.1	Appartamento – box auto (lotto 1)	5
5.2	Terreno agricolo (lotto 2)	5
6	STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	6
6.1	Appartamento – box auto (lotto 1)	6
6.2	Terreno agricolo (lotto 2)	6
7	UBICAZIONE	6
7.1	Appartamento – box auto (lotto 1)	6
7.2	Terreno agricolo (lotto 2)	6
8	GRAVAMI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
8.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	6
8.1.1	Appartamento – box auto (lotto 1)	6
8.1.2	Terreno (lotto 2)	7
8.2	Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura	8
8.2.1	Iscrizioni - Trascrizioni	8
9	REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	9
9.1	PRATICHE EDILIZIE - Appartamento – box auto (lotto1)	9
9.1.1	Conformità urbanistica	10
9.1.2	Conformità catastale	11
9.2	PRATICHE EDILIZIE – Terreno agricolo (lotto 2)	11
9.2.1	Conformità urbanistica	11
9.2.2	Conformità catastale	11
10	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
10.1.1	Appartamento – box auto (lotto 1)	11
11	DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI	12
11.1	Appartamento – Box auto (lotto 1)	12
11.2	Terreno agricolo (lotto 2)	14
12	VALUTAZIONE	14
12.1	Criterio di stima	14
12.2	Stima appartamento – box auto (lotto 1)	16
12.2.1	Adeguamenti e correzioni della stima	16
12.2.2	Prezzo a base d'asta del Lotto 1	16
12.3	Terreno Agricolo (lotto 2)	16
12.3.1	Adeguamenti e correzioni della stima	16
12.3.2	Prezzo a base d'asta del Lotto 2	16
13	RIEPILOGO	17
14	CONCLUSIONI	17

TRIBUNALE DI AVELLINO

GIUDICE GD PASQUALE RUSSOLILLO

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA FAMILIARE 1E2/2023

[REDACTED]
LIQUIDATORE AVV. FRANCESCO IARROBINO

1 PREMESSA

In data 07/06/2023, l'Avv. Francesco Iarrobino, in qualità di Liquidatore della procedura in epigrafe, ha conferito al sottoscritto Arch. Maurizio Giovanniello, con studio in Avellino alla via V. Volpe n. 50 ed ivi residente (vedasi all. 21), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 472, l'incarico di procedere alla stima dei seguenti immobili:

- appartamento per civile abitazione, con annesso box auto di pertinenza, ubicati nel Comune di Prata P.U. (AV) al Viale dei Fiori; identificati rispettivamente al catasto urbano (NCU) foglio 9 particella 1476 sub 5 e 19;
- terreno agricolo di circa 1772,00 mq sito alla località Bosco Giardino del Comune di Prata P.U. (AV), identificato al catasto terreni (NCT) foglio 8 particella 421.

2 OPERAZIONI PERITALI

In adempimento al mandato assunto il sottoscritto CTU, dopo aver acquisito la documentazione: catastale; urbanistica degli immobili da stimare, comunicava a mezzo PEC [REDACTED] e [REDACTED] Liquidatore Avv. Francesco Iarrobino la data del 30 giugno 2023 per l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 30/06/2023, alle ore 15,00, lo scrivente CTU alla presenza del sig. [REDACTED] e del dott. Domenico Barbaro, delegato dell'Avv. Francesco Iarrobino, procedeva a: prendere visione degli immobili; misurazione degli interni; effettuare riprese fotografiche degli interni ed esterni; verificare lo stato dei luoghi (vedasi all. 1).

Dalle evidenze emerse dallo studio degli atti e lo stato dei luoghi a parere dello scrivente è possibile individuare due lotti funzionali per la vendita giudiziaria.

Lotto 1 – Appartamento e box auto pertinenziale;

Lotto 2 – Terreno agricolo.

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

3.1 Appartamento – box auto (lotto 1)

Appartamento sito nel Comune di Prata P.U. (AV) Viale dei Fiori snc censito al catasto fabbricati (vedasi all. 2):

- N.C.U. - Comune di Prata P.U. – Indirizzo Viale dei Fiori snc - piano 1 Fg 9 - Part.IIa 1476 sub 5 – Cat. A2 – Cl. 2 - Cons. 6,5 vani – Rend. € 469,98;

intestato a:

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Box auto di pertinenza del su riportato immobile censito al catasto urbano:

- N.C.U. - Comune di Prata P.U. – Indirizzo Viale dei Fiori snc - piano S1 Fg 9 - Part.IIa 1476 sub 19 – Cat. C6 – Cl. 1 - Cons. 19 mq – Rend. € 28,46;

intestato a:

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

3.2 Terreno agricolo (lotto 2)

Appesamento di terreno di circa 1772,00 mq ubicato alla località Bosco Giardino del Comune di Prata P.U. (AV) censito al catasto terreni (vedasi all. 2):

- N.C.T. - Comune di Prata P.U. – Fg 8 - Part.IIa 421 – Cat. Semin. Arbor. – Cl. 3 - Cons. 1772 mq – Reddito. Dominicale € 7,32 – Reddito agrario € 4,58;

intestato a:

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

4 SCOPO DELLA STIMA

Nel caso in specie la stima degli immobili viene richiesta per l'esigenza di porre in vendita all'asta giudiziaria i beni oggetto della procedura di liquidazione familiare. Lo **scopo** va identificato nella caratteristica che i beni stessi possiedono di essere scambiati in virtù delle utilità che possono dispiegare e, pertanto, l'**aspetto economico** è individuato nel cosiddetto "**valore di mercato**", con la corrispondente valutazione del più probabile prezzo a cui i beni in oggetto potranno essere venduti, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sulla determinazione del loro valore.

5 PROVENIENZA - PROPRIETÀ

5.1 Appartamento – box auto (lotto 1)

I coniugi ██████████ in regime di comunione dei beni ciascuno in ragione di ½ hanno acquistato, per atto notarile a firma del notar dott. Massimo des Loges del 20/06/2013 (Rep. 162368 – Racc. 27045) registrato in Avellino il 24/06/2013 al n. 3361/IT e trascritto in Avellino il 26/06/2013 ai nn. 10884/8843, i seguenti beni (vedasi all. 8):

- appartamento posto al primo piano, composto da sei vani e mezzo catastali, accessori compresi, confinante con gabbia scale, con vano ascensore e con proprietà ██████████ salvo altri);
- locale autorimessa posto al piano interrato, della superficie di circa 19,00 mq, confinante con corsia di manovra, con terrapieno e con proprietà della società venditrice (salvo altri).

5.2 Terreno agricolo (lotto 2)

La ██████████ in regime di comunione dei beni in ragione della piena proprietà ha acquistato con atto notarile a firma del notar dott. Paolo Di Rito del 18/06/2021 (Rep. 22507 – Racc. 8562) registrato in Avellino il 15/07/2021 al n. 4594/IT il seguente bene (vedasi all. 9):

terreno sito in Prata di Principato Ultra (AV) alla località Bosco Giardino della superficie catastale di are diciassette e centiare settantadue, confinante con vie

vicinali, con beni di [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] (salvo altri).

6 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

6.1 Appartamento – box auto (lotto 1)

Alla data del sopralluogo gli immobili sono occupati dai proprietari sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] (vedasi all. 20).

6.2 Terreno agricolo (lotto 2)

Attualmente il terreno incolto è in possesso della proprietaria Antonella Lepore (vedasi all. 20).

7 UBICAZIONE

7.1 Appartamento – box auto (lotto 1)

L'unità abitativa e il box auto fanno parte di un fabbricato di tipo condominiale situato nel centro abitato del Comune di Prata P.U. (AV). La zona su cui insiste l'edificio è destinata a residenze, attività di vicinato ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

7.2 Terreno agricolo (lotto 2)

L'appezzamento di terreno è ubicato nella parte rurale (periferica) del Comune di Prata P.U. (AV) è dista circa 4,00 km dal centro abitato.

8 GRAVAMI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione raccolta risultano i seguenti vincoli e formalità.

8.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

8.1.1 Appartamento – box auto (lotto 1)

- I. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (vedasi all. 7);

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 - Registro Particolare 15215 Registro Generale 19145 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22005 del 16/10/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE NEGATORIA Immobili siti in PRATA DI PRINCIPATO ULTRA (AV):

con la trascrivenda domanda giudiziale il sig. [REDACTED] ha convenuto innanzi al Tribunale di Avellino [REDACTED]

per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni: **I.** previ declaratoria ed accertamento delle violazioni dei limiti normativi inderogabili di distacco tra fabbricati previsti dall'art. 9 del d.m. n. 1444/1968 e dei limiti regolamentari di distanza "tra fabbricati" e "dal confine" previsti dallo strumento urbanistico, condannare i convenuti alla demolizione e/o arretramento delle fabbriche di loro proprietà edificate in violazione degli indicati limiti da misurarsi dal limite esterno del portico antistante il fabbricato di proprietà dell'attore e dal confine. **II.** previ declaratoria ed accertamento della realizzazione, in violazione del disposto dell'art. 905 c.c., di vedute illegittime, condannare i convenuti alla relativa eliminazione **III.** previ declaratoria ed accertamento delle violazioni dei limiti legali e regolamentari di altezza, volume, fabbricabilità, numero dei piani e di rispetto della distanza dalla strada poste in essere nella costruzione del fabbricato di proprietà dei convenuti, condannarli al ristoro dei danni arrecati e arrecandi all'attore per le causali esposte in narrativa in dipendenza delle violazioni di cui alle conclusioni I e II, che precedono, e per quelli conseguenti alla violazione, di cui alla presente conclusione, oltre rivalutazione ed interessi a far data dalla edificazione, comunque non successiva al 19/7/2011. **iv.** con vittoria di spese e competenze del giudizio, oltre rimborso spese generali, iva e cpa.

II. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Nessuna;

III. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno;

IV. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

8.1.2 Terreno (lotto 2)

I. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;

II. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

Nessuna;

III. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno;

IV. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

8.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura

8.2.1 Iscrizioni - Trascrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2013 - Registro Particolare 659 - Registro Generale 10885 - Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 162369/27046 del 20/06/2013 ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in PRATA DI PRINCIPATO ULTRA (AV) NCU fg. 9 part. 1476 sub 5 e 19;

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2020 - Registro Particolare 1832 Registro Generale 2199 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4009/2019 del 23/01/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PRATA DI PRINCIPATO ULTRA (AV) NCU fg. 9 part. 1476 sub 5 e 19;

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2023 - Registro Particolare 8677 Registro Generale 10385 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 121/2023 del 01/03/2023 - ATTO GIUDIZIARIO - APERTURA PROCEDURA FAMILIARE DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED]

[REDACTED] - Immobili siti in PRATA DI PRINCIPATO ULTRA (AV) NCU fg. 9 part. 1476 sub 5 e 19 e NCT fg. 8 part. 421 (vedasi all. 6).

9 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

9.1 PRATICHE EDILIZIE - Appartamento – box auto (lotto1)

Attraverso la documentazione urbanistica, fornita dai signori [REDACTED] e [REDACTED] e acquisita presso l'UTC del Comune di Prata P.U. si è desunto che:

- la società [REDACTED] in virtù della titolarità del Permesso di Costruire (PdC) n. 18/2009 dava inizio alla realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni, previa demolizione di un edificio preesistente sul lotto di terreno ubicato in Viale dei Fiori (NCT fg. 9 part. 804) - (vedasi all. 11);
- in data 19/07/2011 il GIP del Tribunale di Avellino, dott. Vincenzo Landolfi, emetteva decreto di sequestro preventivo per illegittimità del titolo edilizio n. 18/2009;
- in data 13/09/2011 il Responsabile del Servizio Urbanistica (RSU) del Comune di Prata P.U. (AV) rilasciava il PdC n. 23 di variante in sanatoria per il costruendo fabbricato a seguito di asservimento di una maggiore superficie ricadente in zona urbanistica B2 del vigente Piano Regolatore (vedasi all. 12);
- nel settembre 2011 il Tribunale del Riesame disponeva il dissequestro del cantiere per accoglimento della succitata variante a sanatoria;
- in data 21/02/2012 l'RSU del Comune di Prata P.U. (AV) rilasciava il PdC n. 2/2012 con cui si autorizzava il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i. (vedasi all. 13);
- in data 22/06/2012 la società [REDACTED] presentava, presso l'UTC del Comune di Prata P.U. (AV), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 3515 avente per oggetto l'adeguamento della dotazione di parcheggi pertinenziali ex art. 9 della 122/89 (vedasi all. 16);
- il TAR Campania, sezione di Salerno, dichiarava con sentenza n. 1702/2015 del 27/07/2015 la legittimità dell'intervento di cui ai citati PdC n. 23/2011 e n. 2/2012, e con sentenza n. 1676/2015 riteneva illegittima la SCIA del 22/06/2012 (vedasi all. 18);
- la società [REDACTED] in data 04/06/2015 si trasformava in società PD Costruzioni s.r.l. alienando con atto per notar Massimo des Loges del 27/07/2015 alla [REDACTED] i locali esistenti sul lotto di terreno al Viale dei Fiori, quest'ultima in relazione alla sentenza n. 1676/2015 proponeva ricorso al Consiglio di Stato;

- la società CO.GE.PE. srl in data 23/02/2016 presentava SCIA prot. 1233 in variante del PdC n. 23/2011 del 13/09/2011 avente per oggetto "trasformazione destinazione urbanistica tra classi omogenee di locali autorimesse in locali commerciali (vedasi all. 18);
- in data 14/05/2012 veniva emesso Certificato di Collaudo Statico a firma dell'arch. Joseph Cecere per le opere realizzate in virtù dei Permessi (PdC) n. 18/2009, n. 23/2011, n. 2/2012 (vedasi all. 14);
- in data 19/02/2013 veniva emesso Certificato di Collaudo Statico a firma dell'arch. Joseph Cecere per le opere realizzate in virtù della SCIA del 22/06/2012 prot. 3515 (vedasi all. 17).

Infine per completezza si evidenzia che:

- il ricorso in appello presso il Consiglio di Stato, relativamente alla SCIA del 22/06/2012 prot. 3515, non è stato ancora definito;
- il fabbricato non è dotato di Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).

9.1.1 Conformità urbanistica

Dal confronto tra le pratiche urbanistiche suindicate e lo stato di fatto durante il sopralluogo non si sono rilevate **difformità**.

Con riferimento agli immobili oggetto della SCIA n. di prot. 3515 avente per oggetto l'adeguamento della dotazione di parcheggi pertinenziali ex art. 9 della 122/89, è pendente presso il Consiglio di Stato il ricorso che però non incide sulla legittimità di quanto assentito con PdC n. 23/2011 e n. 2/2012; perché eventuali oneri sanzionatori e di ripristino dei luoghi, restano in capo alla società CO.GE.PE. srl attuale proprietaria dei locali al piano terra.

Infine vista la rilevata domanda giudiziale trascritta il 06/11/2013 ai n.ri 15215/19145 dal sig. [REDACTED] (vedasi paragrafo 8.1.1 pag. XXX) e visto che il giudizio è ancora pendente presso il Tribunale di Avellino il CTU ritiene che sull'appartamento e il box pertinenziale grava una pregiudizievole tale da condizionarne il loro valore di stima ai fini della vendita giudiziaria. Allo stato, l'appartamento e il box pertinenziale non possono essere correttamente valutati, considerato che la domanda giudiziale, se accolta, determinerebbe una perdita totale o parziale dell'immobile condominiale (di cui fanno parte i beni in oggetto).

circostanza che, a parere del sottoscritto, determinerebbe un'elevatissima riduzione di un ipotetico valore di stima, tanto da avvicinarlo allo zero. **Pertanto, solo allo scopo di lasciare la valutazione nel merito all'III.mo GD, il CTU provvederà, comunque, a stimare i suddetti beni come liberi dalla pregiudizievole evidenziata.**

9.1.2 Conformità catastale

Dal confronto tra le planimetrie depositate in catasto (Abitazione, Box) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, **non si sono rilevate difformità.**

9.2 PRATICHE EDILIZIE – Terreno agricolo (lotto 2)

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Prata P.U. (AV) il 19/06/2023 attesta che l'appezzamento di terreno ricade in zona agricola e non è edificabile (vedasi all. 10).

9.2.1 Conformità urbanistica

Durante il sopralluogo si è verificato che il piccolo appezzamento di terreno di forma rettangolare, risulta incolto, la recinzione risulta danneggiata e all'interno della sua area sono presenti dei rifiuti edili dovuti alla demolizione di una piccola costruzione in muratura. Tali rifiuti vanno rimossi e il costo della rimozione sarà indicato appresso.

9.2.2 Conformità catastale

Dal confronto tra la documentazione catastale presente presso l'NCT (foglio di mappa) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, **non si sono rilevate difformità.**

10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

10.1.1 Appartamento – box auto (lotto 1)

L'immobile in oggetto è parte del Condominio denominato "dei Fiori". Contattato l'amministratore P.T., a mezzo pec, con suo riscontro del 28/07/2023 informava lo scrivente che:

- le spese ordinarie condominiali annue ammontano ad € 600,00 (di cui 46,00 mensili per l'unità abitativa e € 4,00 mensili per il box auto);
- alla data del 28/07/2023 la situazione debitoria dei condomini [REDACTED] è la seguente:
 - Saldo al 31/12/2021 pari ad € 251,77 (come da rendiconto approvato);
 - Gestione anno 2022 rate scadute e non pagate € 300,00;
 - Gestione anno 2023 rate scadute e non pagate € 350,00;
- alla data del 28/07/2023 non sono stati deliberati lavori straordinari.

Pertanto i sig. [REDACTED], alla data del 28/07/2023, risultano debitori nei confronti di [REDACTED] la somma complessiva di € 901,77 (vedasi all. 19).

11 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI

11.1 Appartamento – Box auto (lotto 1)

L'unità abitativa e il box auto fanno parte di un edificio condominiale ubicato al centro del Comune di Prata P.U. (AV). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre il piano sottotetto ed un piano seminterrato; la struttura portante è tipo intelaiata in c.c.a., le tamponature esterne son in muratura, le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. L'appartamento a primo piano che riceve accesso dalla porta di caposcala posta a destra, per chi esce dall'ascensore, è composta da: ingresso soggiorno di 20,83 mq; una cucina di 11,95 mq; una camera da letto matrimoniale di 13,57 mq; una camera da letto di 6,74 mq; una camera da letto di 15,03 mq; un bagno padronale di 6,31 mq; un bagno di 4,08 mq; un corridoio di 6,04 mq; due balconi che misurano complessivamente 33,85 mq. Gli interni risultano tinteggiati con pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti in piastrelle ceramiche nei servizi igienici e cucina. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri camera, con persiana esterna in alluminio. Le porte interne sono in legno. Tutti gli interni risultano in buone condizioni e ben illuminati. In totale l'unità immobiliare ha una superficie lorda di 94,00 mq. (vedasi all. 4)

L'appartamento è dotato degli impianti idrico, elettrico e termico con caldaia a

gas e radiatori verniciati.

Di seguito, sotto forma tabellare, si riporta la superficie commerciale (equivalente) del bene in oggetto che, secondo i criteri correntemente utilizzati che fanno riferimento al DPR138/98, è stata determinata considerando:

- la superficie dei vani principali ed accessori diretti comprensive delle superfici delle murature interne ed esterne - perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria se confinanti con parti di uso comune o con altra proprietà);
- la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi) misurate al contorno esterno omogeneizzate nella misura del 30%.

Superficie commerciale				
Destinazione	Parametro	Mq	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup Lorda	94,00	1,00	94,00
Balconi	Superficie	33,85	0,30	10,15
TOTALE		127,00		104,15

Il box auto posto al piano seminterrato riceve accesso dalla prima porta basculante a sinistra per chi entra dalla porta tagliafuoco del vano scala. Le finiture sono di tipo civile con la pavimentazione in calcestruzzo liscio. Esso ha una superficie lorda di circa 19,00 mq (vedasi all. 4).

Di seguito, sotto forma tabellare, si riporta la superficie commerciale (equivalente) del bene in oggetto che, secondo i criteri correntemente utilizzati che fanno riferimento al DPR138/98, è stata determinata considerando:

- la superficie delle pertinenze non residenziali (box auto) misurate al contorno esterno omogeneizzate nella misura del 60%.

Superficie commerciale				
Destinazione	Parametro	Mq	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup Lorda	19,00	0,60	11,40

Superficie commerciale totale LOTTO 1 - 123,15 mq.

11.2 Terreno agricolo (lotto 2)

Il piccolo appezzamento di terreno, situato in località Bosco Giardino, è facilmente raggiungibile, partendo dal centro abitato del Comune di Prata P.U. (AV), percorrendo la strada SP270, per circa 4,00 Km. Esso ha una forma rettangolare e in lieve pendenza, attualmente è incolto, la recinzione risulta danneggiata e all'interno della sua area sono presenti dei rifiuti edili dovuti alla demolizione di una piccola costruzione in muratura (vedasi all. 5). I rifiuti edili vanno rimossi va ripristinata la recinzione; il costo di tali interventi è stimabile in

Rimozione rifiuti edili, trasporto ed oneri di discarica € 1.500,00

Ripristino recinzione € 800,00

Di seguito, sotto forma tabellare, si riporta la superficie commerciale (equivalente) del bene in oggetto che, secondo i criteri correntemente utilizzati è stata determinata considerando la destinazione agraria:

Superficie commerciale				
Destinazione	Parametro	Mq	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo arborato	Sup. Lorda	1772,00	1,00	1772,00

12 VALUTAZIONE

12.1 Criterio di stima

Il quesito estimativo posto è stato affrontato conducendo una serie di operazioni, la cui sequenza logica può così riassumersi: Identificazione dell'esigenza concreta e reale per cui la stima stessa viene richiesta; definizione del conseguente scopo della stima ed individuazione delle particolari caratteristiche dei beni in oggetto; individuazione del corrispondente aspetto economico; applicazione del conseguente criterio di stima nonché delle opportune metodologie operative.

Nel caso in questione la stima degli immobili viene richiesta per l'esigenza di porre in vendita all'asta giudiziaria gli immobili, lo scopo va identificato nella caratteristica che i beni stessi possiedono di essere scambiati in virtù delle utilità che possono dispiegare e, pertanto, l'aspetto economico da riguardare va

individuato nel cosiddetto "valore di mercato", con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni in oggetto potranno essere scambiati; il criterio di stima va, quindi, identificato negli opportuni schemi di formazione dei prezzi che, com'è noto, sono funzione sia della domanda che dell'offerta e la metodologia operativa consiste nella comparazione diretta ed analitica.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione di un mercato elementare omogeneo all'interno del quale andranno ricercati i dati storici relativi ad operazioni di compravendita di unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta sulla base di un'analisi relativa all'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono, così, brevemente sintetizzarsi:

ubicazione degli immobili;

livello dei collegamenti viari e servizi di trasporto;

presenza di attrezzature collettive;

livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

Si tratta, come può costatarsi, di una serie molto ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'insediamento.

Nella fattispecie, tenendo conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate, delle caratteristiche tipologiche (età degli edifici, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti, distribuzione interna dei vani, caratteristiche degli impianti tecnologici, problematiche dovute alla non perfetta realizzazione o mancanza di rifiniture – tipologia del terreno agricolo), della particolare contingenza economica, che ha determinato una riduzione delle quotazioni immobiliari, si è individuato il mercato omogeneo di riferimento, sulla base di un'analisi condotta presso gli operatori del mercato immobiliare e i dati

assunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, per quanto sopra detto, si è adottato il seguente valore di stima:

Unità residenziali	700,00 €/mq
Terreno	3,50 €/mq

12.2 Stima appartamento – box auto (lotto 1)

Destinazione	Sup. equivalente	Valore	Valore complessivo
Abitazione/box	123,15 mq	700,00 €/mq	€ 86.205,00

12.2.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese condominiali insolute **€ 901,77**.

12.2.2 Prezzo a base d'asta del Lotto 1

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

$€ 85.205,00 - € 901,77 = € 85.303,23$

Per arrotondamento **€ 85.000,00**

12.3 Terreno Agricolo (lotto 2)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore	Valore complessivo
Seminativo arborato	1772,00 mq	3,50 €/mq	€ 6.202,00

12.3.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Rimozione rifiuti edili, trasporto ed oneri di scarica **€ 1.500,00**

Ripristino recinzione **€ 800,00**

12.3.2 Prezzo a base d'asta del Lotto 2

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

$€ 6.202,00 - € 1.500,00 - € 800,00 = € 3.902,00$

In cifra tonda **€ 3.900,00**

13 RIEPILOGO

Si riportano in maniera riepilogativa i valori dei lotti individuati da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria:

LOTTO 1 € 85.000,00

LOTTO 2 € 3.900,00

14 CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 18 e n° 21 allegati di seguito descritti, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Allegati

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure catastali;
3. Planimetria catastale appartamento;
4. Planimetria catastale box auto;
5. Terreno foglio di mappa;
6. Visura ipotecaria;
7. Nota di Trascrizione azione negatoria;
8. Titolo di proprietà Appartamento – box auto;
9. Titolo di proprietà terreno;
10. Certificato di destinazione urbanistica terreno;
11. PdC n. 18/2009;
12. PdC n. 23/2011 variante a sanatoria;
13. PdC n. 2/2012 variante;
14. Collaudo statico;
15. Verifica sostenibilità energetica e ambientale;
16. SCIA prot. 3515/2012 del 22/06/2012;
17. Ultimazione lavori e collaudo statico;
18. SCIA prot. 1233/2016 del 23/02/2016;
19. spese condominiali insolute;
20. Documentazione fotografica;
21. Conferimento incarico CTU.

Avellino 01/08/2023

Il CTU

Arch. Maurizio Giovanniello