

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE ESCUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.67/2022

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott. Michele Monteleone

**Creditore procedente**

**Debitore esecutato**

**RELAZIONE TECNICA ESPERTO ESTIMATORE**

**CTU Arch. Stefania LONGO**

Via Vittime del Lavoro di Bridgeport, 30

82027 Pontelandolfo (BN)

P.IVA 01458820626

CELL. +39 3477036244

E-MAIL [arch.longostefania@libero.it](mailto:arch.longostefania@libero.it)

PEC [stefania.longo@archiworldpec.it](mailto:stefania.longo@archiworldpec.it)



## Sommario

1. PREMESSA .....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO .....	4
3.1. <i>Verifica documentazione art. 567 c.p.c.</i> .....	4
4. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO .....	5
4.1. <i>Individuazione del bene oggetto del pignoramento e dati catastali</i> .....	5
5. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO .....	6
5.1. <i>Esatta elencazione e individuazione del bene componente il lotto</i> .....	6
5.2. <i>Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona</i> .....	6
5.3. <i>Tipologia del bene</i> .....	7
5.4. <i>Consistenza</i> .....	8
5.5. <i>Dotazioni impiantistiche</i> .....	9
6. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO .....	9
6.1. <i>Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto</i> .....	9
6.2. <i>Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita</i> .....	9
6.3. <i>Conformità tra planimetria catastale e stato di fatto</i> .....	10
6.4. <i>Procedure da attuare per la regolarizzazione del bene</i> .....	11
7. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO .....	12
7.1. <i>Attestato di conformità (certificazione) energetica/Attestato di prestazione Energetica</i> .....	12
8. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO .....	12
8.1. <i>Identificazione catastale dell'immobile</i> .....	12
9. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO .....	12
9.1. <i>Stato di possesso dell'immobile</i> .....	12
10. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO .....	12
10.1. <i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene</i> .....	12
11. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO .....	13
11.1. <i>Altre informazioni concernenti il bene</i> .....	13
11.2. <i>Provenienza dei beni</i> .....	13
12. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO .....	13
12.1. <i>Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)</i> .....	13
13. DETRAZIONI E VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE .....	17
14. SCHEDA RIASSUNTIVA .....	18



**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.G.E. 67/2022**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

**1. PREMESSA**

Con provvedimento del 11/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta Arch. Stefania Longo [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 859, con Studio Tecnico in Pontelandolfo (BN) alla Via Vittime del Lavoro di Bridgeport n.30, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 17/05/2023 la scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

- 1. Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento) , previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice;*
- 2. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 3. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto*



*in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- 4. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*
- 5. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);*
- 6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;*
- 7. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 8. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
- 9. ad acquisire ogni informazione concernente:*
  - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - eventuali cause in corso*
  - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*



10. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
11. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, previa comunicazione alle parti, ha effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare in data 19/06/2023 alle ore 11:30 congiuntamente al custode giudiziario sig. \_\_\_\_\_ e alla presenza dell'esecutato \_\_\_\_\_ (All. 1). In tale occasione è stato verificato lo stato di fatto del bene, la sua consistenza, le condizioni di conservazione, lo stato di occupazione, le caratteristiche strutturali, la presenza degli impianti, il rilievo fotografico.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 07/07/2023 alle ore 16:00 alla presenza dell'esecutato \_\_\_\_\_ e di sua moglie \_\_\_\_\_ (All. 2).

In tale occasione è stato effettuato il rilievo metrico dell'immobile.

## 3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO

### 3.1. Verifica documentazione art. 567 c.p.c.

La sottoscritta ha verificato la documentazione depositata dal creditore procedente ed essa risulta esauriente.

Dalla visura storica per immobile n. AV0059392, emessa dalla Direzione Provinciale di



Avellino-Servizi Catastali in data 14/08/2023, è stata appurata l'esattezza dei dati catastali e la conformità tra la descrizione dei beni e quella contenuta nel pignoramento. I beni immobiliari di proprietà del debitore sono riassunti così come segue:

*ABITAZIONE - Comune di Montecalvo Irpino (AV), Via Fontana della Terra snc*

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
26	1778	1	A/7	1	17 vani	1.931,55 €

Si precisa che l'immobile è dotato di corte esclusiva.

Il tutto è intestato per la quota di proprietà pari a 1000/1000 all'esecutato sig.

, CF.

Per maggiori dettagli si allegano la mappa catastale dell'immobile pignorato (All.3), elaborato planimetrico (All.4), visure storiche catastali (All.5), visura catastale attuale (All.6).

#### 4. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO

##### 4.1. Individuazione del bene oggetto del pignoramento e dati catastali

Con l'atto di pignoramento notificato in data 06/05/2022, il creditore procedente chiedeva che fosse eseguito il pignoramento sull'immobile di proprietà del sig. (proprietà 1000/1000) sito in Montecalvo Irpino (AV) e precisamente:

- immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.26, particella 1778, sub 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 17 vani, superficie catastale totale 537 m<sup>2</sup> (superficie totale escluse le aree scoperte 520 m<sup>2</sup>), rendita catastale € 1.931,55.

L'immobile si affaccia con il prospetto principale su via Fontana della Terra, confina con il lato est con il mappale 1188 (proprietà ) e con il lato ovest confina con il mappale 53 (proprietà ed altri). Di seguito si riportano gli schemi riassuntivi:

Situazione aggiornata al : 17/08/2023

##### Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **MONTECALVO IRPINO** Codice: **F448**  
Foglio: **26** Particella: **1188** Subalterno: **3**

##### Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>			Proprietà	1/1	



Situazione aggiornata al : 09/03/2022

**Immobile selezionato**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **MONTECALVO IRPINO** Codice: **F448**  
Foglio: **26** Particella: **53**

**Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>			Comproprietario		
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/4	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/4	

Alla luce di quanto sopra, i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

## 5. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO

La descrizione dell'immobile è stata riferita allo stato di fatto al momento del sopralluogo, avendo cura di rilevare l'effettiva consistenza del bene, gli attuali identificativi catastali, il suo stato di conservazione, le caratteristiche della zona, insieme allo stato di possesso attuale, alla regolarità urbanistica, alle eventuali difformità catastali, agli eventuali oneri o vincoli che gravano sul bene.

### 5.1. **Esatta elencazione e individuazione del bene componente il lotto**

Trattasi di un edificio per civile abitazione, classificato villino (cat. A/7) sito a Montecalvo Irpino (AV) alla via Fontana della Terra snc.

L'immobile si sviluppa su quattro livelli, di cui uno seminterrato e tre fuori terra. Mostra una pianta quasi rettangolare con altezze massime di piano pari a:

- 2,70 m - piano seminterrato;
- 3,00 m - piano terra;
- 3,82 m – piano primo;
- 3,95 m (h max) e 2,47 m (h min) – piano mansarda.

### 5.2. **Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona**

L'immobile, non facente parte di un condominio, è ubicato nella zona centrale del Comune di Montecalvo Irpino dotata di tutti i servizi e raggiungibili facilmente anche a piedi.

Ciò premesso, viene costituito un unico lotto di vendita ritenendo tale soluzione la sola capace di rendere il bene appetibile sul mercato.



### **5.3. Tipologia del bene**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 23 del 21/06/1983 con annessa corte esclusiva.

La struttura portante dell'intero edificio è in c.a. con solai latero-cemento e si sviluppa in altezza per 4 piani di cui uno seminterrato. La copertura in parte è a falde.

Al piano seminterrato, nella corte esclusiva, vi è ubicato l'ingresso al quale si accede direttamente da un cancello in ferro di delimitazione con Via Fontana della Terra. In tale area sono posizionate le scale in ferro che collegano tutti i piani dall'esterno, il locale caldaia e la legnaia.

L'ingresso sbocca direttamente in un open space molto ampio in cui troviamo il soggiorno e la cucina pranzo. Un accesso diretto introduce ad un deposito e ad un piccolo wc. Accanto all'ingresso vi è l'ascensore che collega internamente i piani del fabbricato.

Al piano terra, all'uscita dall'ascensore, troviamo un soggiorno molto spazioso e luminoso da cui si accede alla cucina pranzo ed a un wc dotato di doccia.

Salendo con l'ascensore al piano primo, troviamo un ingresso, una camera da letto con annesso wc.

Al piano secondo (mansarda) sono collocate n.3 camere da letto, un ripostiglio, un tinello ed un wc.

Le pavimentazioni, in cotto per il piano seminterrato e in gress porcellanato per gli altri piani, risultano in buono stato di conservazione e di buona manifattura, così come le lastre in marmo per le soglie degli infissi.

Le pareti interne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate con particolare cura nelle rifiniture. Tutti i servizi risultano piastrellati anche sulle pareti verticali. Attenzione particolare, sempre nelle rifiniture, è stata mostrata nei soffitti al piano mansardato ove sono state collocate delle travi a vista di ottima qualità e manutenzione.

Le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione rivestite da intonaco color grigio, mantenendo anche qui la cura nei dettagli nelle ornie degli infissi.

Quest'ultimi sono in pvc color bianco con vetrocamera e dotati di oscuranti esterni (tapparelle). Le porte interne sono in legno di ottima fattura e finitura così come i portoni d'ingresso posti ad ogni piano.

In buono stato sono anche i canali di gronda, i discendenti e le scossaline.





Da quanto emerso dal sopralluogo si può affermare che in generale lo stabile si presenta in un ottimo stato di conservazione, in quanto sono evidenti interventi di manutenzione straordinaria realizzati con CILA n. 3151 del 22/05/2017.

E' stata riscontrata la presenza di umidità solo al piano seminterrato (nella zona cucina).

#### **5.4. Consistenza**

##### Piano Seminterrato

Soggiorno-Cucina-pranzo	mq.	79,02
Deposito	mq.	35,06
Wc	mq.	<u>5,78</u>

**Tot Sup. MQ. 119,86**

##### Piano Terra

Ingresso	mq.	8,54
Cucina	mq.	9,86
Soggiorno	mq.	97,42
Wc	mq.	<u>13,81</u>

**Tot Sup. MQ. 129,63**

##### Piano Primo

Ingresso	mq.	28,65
Letto	mq.	16,82
WC	mq.	<u>5,66</u>

**Tot Sup. MQ. 51,13**

##### Piano Secondo (mansarda)

Ingresso-disimpegno	mq.	32,54
Letto 1	mq.	10,00
Letto 2	mq.	9,72
Letto 3	mq.	26,43
Ripostiglio	mq.	3,27
Wc	mq.	7,40
Tinello	mq.	<u>2,32</u>

**Tot Sup. MQ. 91,68**



Corte esclusiva S1 (42,52 + 10,84)	mq.	53,36
Balcone PT	mq.	10,27
Corte esclusiva PT	mq.	20,77
Balcone PP	mq.	10,52
Terrazzo PS (21,66 + 36,13)	mq.	<u>21,66</u>

**Tot Sup. MQ. 116,58**

L'immobile è dotato di piccole terrazze poste ad ogni piano in corrispondenza dell'accesso dalla scala esterna.

In definitiva, la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi, delle terrazze e della corte esclusiva, ammonta a circa 392,30 mq.

Per la distribuzione interna allo stato di fatto si rimanda alla planimetria allegata (All.7).

### **5.5. Dotazioni impiantistiche**

La dotazione impiantistica è quella consueta con impianti idrico-sanitario, impianto elettrico sottotraccia dotato di prese, interruttori e corpi illuminanti e impianto termico alimentato a metano con radiatori in ghisa e ventilconvettori. Per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per l'impianto elettrico, sono da rivedere, in quanto non sono presenti certificazioni di conformità come dichiarato dall'esecutato.

L'immobile è dotato di impianto ascensore modello a carrucola.

## **6. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO**

### **6.1. Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto.**

Dalla documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta CTU si evince che l'elaborato planimetrico catastale reperito presso l'Agenzia del Territorio di Avellino n. AV0059395/2023 dell'immobile risulta conforme allo stato di fatto attuale e di cui si specificherà nel paragrafo 6.3..

### **6.2. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita**

Il CTU ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale-Territorio –Servizi catastali: il CTU ha acquisito la visura storica, la visura attuale per immobile, l'elaborato planimetrico e



la planimetria catastale dell'immobile (agli atti dell'Ufficio dal 24/05/2011 con pratica n. AV0137983);

- Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Tributi ed Ufficio Anagrafe del Comune di Montecalvo Irpino (AV), con la supervisione del Responsabile del Servizio, accesso agli atti inerenti i beni ed estrazione in copia di tutti gli atti autorizzativi necessari alla Relazione di CTU;
- Giunta Regionale della Campania-Direzione Generale per i Lavori Pubblici e la Protezione Civile-U.O.D. 50-18-03 Genio Civile di Avellino-Presidio di Protezione Civile- sezione di Ariano Irpino (AV), da cui è stato possibile estrarre copia dei grafici architettonici del Deposito sismico riguardante la Variante alla Concessione Edilizia n. 23 del 21/06/1983 in data 17/10/1987.

Sotto il profilo della regolarità urbanistica del bene, si evince che il bene ha i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 23 del 21/06/1983 riguardante lavori di “Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato urbano sito alla via Fontana della Terra”;
- Deposito sismico presso gli Uffici del Genio Civile di Ariano Irpino (AV) con Prot. 2924 n.453 in data 29/09/1983 per lavori di “ Ristrutturazione di un edificio in c.a. ampliamento abitazione”;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 23 del 21/06/1983 del 13/07/1984;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 23 del 21/06/1983 del 17/10/1987.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile in oggetto, come si evince dall'estratto del PRG del Comune di Montecalvo Irpino, è la ZONA “*B-Completa o di completamento*”.

### **6.3. Conformità tra planimetria catastale e stato di fatto**

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'immobile, il confronto dell'elaborato planimetrico catastale (presentata agli uffici dell'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati in data 24/05/2011) con la planimetria di rilievo redatta dalla sottoscritta CTU, ha evidenziato una difformità al piano primo riguardante la chiusura e l'apertura di una finestra nel soggiorno-pranzo e al piano secondo (mansarda), dove nel wc manca il vano porta (sicuramente una dimenticanza nel riportare le misurazioni per la procedura di accatastamento).



Si fa presente che **non vi è corrispondenza** planimetrica tra l'ultima variante approvata dal Comune di Montecalvo Irpino (Variante alla Concessione Edilizia n. 23 del 21/06/1983 rilasciata in data 17/10/1987) e l'elaborato planimetrico catastale reperito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati presentato nel 2011.

Le difformità riscontrate riguardano la realizzazione di un vano deposito, wc e soggiorno-cucina-pranzo al piano seminterrato con cambio di destinazione d'uso da garage a uso abitativo e al piano secondo (mansarda) un altro cambio di destinazione d'uso da locale stenditoio e lavanderia in n.3 camere da letto, tinello. Nel vano stenditoio è stato realizzato un tramezzo in modo da creare n.2 camere da letto. La stessa procedura è stata realizzata nel bagno tale da creare un ripostiglio e un wc.

A tal riguardo va specificato che le trasformazioni interne, effettuate rispetto all'originaria progetto, rientra tra gli Interventi di Manutenzione Straordinaria così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera b), del decreto n. 380/2001 ("*Ai fini del presente testo unico si intendono per ..... b) interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici ...*") e pertanto andrà regolarizzata osservando le norme del regolamento edilizio del Comune di Montecalvo Irpino.

Per quanto riguarda le opere che hanno modificato i prospetti (chiusura e apertura di una finestra nel soggiorno-pranzo) rientrano tra gli interventi di Ristrutturazione Pesante così come definiti dall'art. 10, comma 1, lettera c) 20 e 23, c.01 lettera a) del decreto n. 380/2001 attuabili con Permesso di Costruire per Variante in Sanatoria (Gli *interventi di ristrutturazione edilizia....e comportano: aumento del volume complessivo; modifiche al prospetto dell'edificio;...*).

#### **6.4. Procedure da attuare per la regolarizzazione del bene**

Per quanto concerne le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'immobile relativamente alle difformità evidenziate (salvo ulteriori adempimenti che dovessero emergere in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti), occorrerà:

- presentare agli uffici dell'UTC del Comune di Montecalvo Irpino istanza per le trasformazioni avvenute (S.C.I.A. Alternativa in Sanatoria).
- provvedere alla presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile con



le modifiche interne.

I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile sono riportati al paragrafo denominato "Detrazioni e Valore Finale  $V_F$  dell'immobile".

## **7. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO**

### **7.1. Attestato di conformità (certificazione) energetica/Attestato di prestazione Energetica**

L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica (ACE), né di attestato di prestazione energetica (APE) come dichiarato dall'esecutato.

I costi presunti per la redazione del suddetto attestato sono riportati al paragrafo 13 Tabella "Detrazioni".

## **8. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO**

### **8.1. Identificazione catastale dell'immobile**

Esiste rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Vi è corrispondenza tra la scheda planimetrica acquisita dal CTU presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto rilevato.

## **9. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO**

### **9.1. Stato di possesso dell'immobile**

Secondo le informazioni ottenute, l'immobile risulta occupato dal debitore sig.

, sua moglie e la figlia .

## **10. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO**

### **10.1. Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene.**

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Montecalvo Irpino ha rivelato l'esistenza di una precedente Esecuzione Immobiliare (R.G.E. 21/2002) a carico dell'Esecutato e sua moglie e il procedimento di esecuzione in corso.



## 11. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO

### 11.1. Altre informazioni concernenti il bene

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti della sottoscritta C.T.U. ha riscontrato che i locali del fabbricato, sono in buono stato di conservazione e si determina che:

- non risultano limitazioni d'uso, spese condominiali scadute non pagate ed eventuali spese condominiali ordinarie in quanto l'immobile pignorato non è costituito in condominio;
- non risultano atti di cessione di cubatura;
- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;
- risultano difformità urbanistico-edilizie.

### 11.2. Provenienza dei beni

Dall'esame della visura storica dell'immobile risulta che il fabbricato per civile abitazione è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 23 del 21/06/1983 con successive Varianti.

## 12. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO

### 12.1. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)

#### METODO DI STIMA

Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle Entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

- ubicazione;



- epoca di costruzione;
- accessibilità diretta ed indiretta;
- consistenza dimensionale;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche costruttive;
- conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTECALVO IRPINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

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	495	590	L	2	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	590	690	L	2,5	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	540	620	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	425	540	L	1,7	2,1	L
Box	NORMALE	295	410	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Ottimo	650	750	L	2,5	3	L
Ville e Villini	NORMALE	540	650	L	2,1	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

In considerazione dei parametri sopracitati si assume:

stime effettuate in zona = 780 €/mq  
 Parametro med O.M.I. = 700,00 €/mq



Da cui si può assumere il costo unitario pari a:

**PU prezzo unitario = 740,00 €/mq**

*Lotto unico:* proprietà 1000/1000, unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Montecalvo Irpino al fg. 26 p.lla 1778, sub 1 alla Via Fontana della Terra snc, piano T-1-2-S1, composta di 17 vani e accessori.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale:

<b>SUPERFICIE</b>		<b>h</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. ragguagliata mq</b>
<b>Piano Seminterrato</b>				
Ingresso-Soggiorno + cucina pranzo	100,30 mq	2,80	100%	100,30
Corte esclusiva (42,52 + 10,84)	53,36 mq		10%	5,33
Deposito	42,21 mq	2,80	50%	21,10
Legnaia	7,94 mq	2,80	50%	3,97
<b>Piano Terra</b>				
Ingresso+cucina+soggiorno+wc	149,71 mq	3,00	100%	149,71
Balcone	10,27 mq		35%	3,59
Corte esclusiva	20,77 mq		10%	2,07
<b>Piano Primo</b>				
Ingresso-letto+wc	63,18 mq	3,82	100%	63,18
Balcone	10,52 mq		35%	3,68
<b>Piano Secondo (mansarda)</b>				
Ingresso-letto 1 + letto 2+ letto 3+wc+rip.+ tinello	112,39 mq	H med 2,96	100%	112,39
Terrazzo (21,66 + 36,13)	57,79 mq		10%	5,77
<b>TOTALE</b>		<b>628,44</b>	<b>mq</b>	
<b>TOTALE sup. a base di calcolo</b>				<b>471,09 mq</b>





Dalla formula, ricaviamo:

**Valore Immobile = coefficiente €/mq x mq commerciale**

**Valore Immobile = 740,00 €/mq x 471,09 mq = 348.606,60 €**

La valutazione dell'immobile cambia in base alle sue caratteristiche e per la sua definizione vengono usati dei parametri conosciuti come coefficienti correttivi. Questi variano in base alla tipologia di immobile e possono sia aumentare il valore, ma anche diminuirlo.

I principali coefficienti correttivi per immobili ad uso abitativo utilizzato nella valutazione sono i seguenti:

LUMINOSITA'	COEFFICIENTE
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%

PIANO	COEFFICIENTE (CON ASCENSORE)	COEFFICIENTE (SENZA ASCENSORE)
seminterrato	-25%	-25%
Piano rialzato o terra	-10%	-10%
Primo piano	-10%	-10%
Piano secondo	-3%	-15%
Piano terzo	0%	-20%
Piani alti	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-30%

CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova costruzione	10%

ESPOSIZIONE/VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Interamente interna	-10%



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

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato valvole	+2%
assente	-5%

Da cui si ricavano:

Luminosità = + 10%

Piano seminterrato (con ascensore) = - 25%

Piano terra (con ascensore) = - 10%

Piano primo (con ascensore) = - 10%

Piano secondo (con ascensore) = - 3%

Conservazione (finem. ristrutturato)= + 10%

Esposizione esterna = 0%

Anzianità (20-40 anni) = + 5%

Riscaldamento autonomo = + 5 %

**Valore Immobile = (coefficiente €/mq x mq commerciale) +/- fattori correttivi**

**Valore immobile finale = (348.606,60 €) - 18% = 285.857,41 €**

### 13. DETRAZIONI E VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE

Di seguito si riportano le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

#### DETRAZIONI

Descrizione	€
PDC per Variante in Sanatoria	100,00
Sanzione amministrativa	516,00
Stima delle spese tecniche per la redazione PDC per Variante in Sanatoria	3.500,00
Redazione dell'attestato di (APE), compreso IVA e cassa prev.	350,00



Spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.):	1.200,00
<b>DETRAZIONE TOT</b>	<b>5.666,00 €</b>

Prima della vendita, si dovrà provvedere alla regolarizzazione dell'immobile.

**Valore Finale = 285.857,41 € - 5.666,00 = 280.191,41 €**

Procedendo all'arrotondamento si ha:

**280.000,00 €**

#### 14. SCHEDA RIASSUNTIVA

Di seguito si riportano in sintesi i dati caratteristici dell'immobile oggetto di stima.

<b>UBICAZIONE</b>	Montecalvo Irpino (AV), Via Fontana della Terra
<b>TIPOLOGIA</b>	Immobile composto da Piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo con corte esclusiva
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	471,09 mq
<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>	Foglio 26, P.Ila 1778, sub 1, classe 1, cat. A/7
<b>VALORE FINALE DELL'IMMOBILE</b>	280.000,00 €

Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, la scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Pontelandolfo, lì 26/08/2023

IL C.T.U.  
Dott. Arch. Stefania Longo



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Verbale di sopralluogo n.1
2. Verbale di sopralluogo n.2
3. Planimetria catastale
4. Elaborato planimetrico
5. Visura catastale storica
6. Visura attuale per immobile
7. Rilievo dello stato di fatto
8. Documentazione fotografica
9. Titolo autorizzativo Concessione Edilizia n. 23 del 21/06/1983
10. Variante alla Concessione Edilizia n. 23 del 21/06/1983 in data 17/10/1987
11. CILA 2017
12. Stralcio PRG
13. Certificazione di matrimonio, Certificato storico di residenza, Stato di famiglia
14. Espropriazione immobiliare precedente
15. Posizione del contribuente (Esecutato)

