

Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di espropriazione immobiliare
n° .../2024 r. g. es.

... spa SPV SRL / ... e ...

contenuto

incarico

perizia

perizia oscurata

schede LOTTI

schede sintetiche LOTTI

schede sintetiche oscurate LOTTI

allegati

anche se ci sono Lotti separati si pregano gli
interessati di leggere -preliminarmente- l'intera Perizia,
in quanto ci sono anche argomenti in comune



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interpi, D.M. 5.8.11, Art.4)



INCARICO

Il sottoscritto veniva nominato dalla S.V.I. Dr. Astianatte De Vincentis come CTU/stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n° 109/2024 r.g.es. promossa da ... spa contro, C.F., n. ... (AV) il 31/10/1966, RESIDENTE in Via ... n. 123, ... (AV) e, C.F. D....., n. (AV) il 21/08/1972, RESIDENTE in Via ... n. 123, ... (AV).



PREMESSA

comunicazione di accesso all'immobile

Si fissava l'inizio alle operazioni di consulenza (anche in accordo con il custode, Avv.) avvertendo con PEC e R/R le parti interessate (vedi allegato).



operazioni di consulenza

Le attività di consulenza proseguivano con accessi e sopralluoghi (previo appuntamento) soprattutto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ... (Av) e l'Agenzia del Territorio di (Catasto), che fornivano -per quanto possibile- le informazioni e la documentazione richiesta.



controllo preliminare

è stata verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., trasmettendo la relativa Scheda di Completezza (vedi anche in allegato) in Cancelleria. Inoltre sono stati estratti i certificati di stato civile e di residenza presso i Pubblici uffici, dai quali si desumevano le informazioni relative allo stato civile per i soggetti esecutati.



Le schede sintetiche relative alla presente stima (una per ogni lotto) sono allegare in calce.



QUESITI

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





-QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

GLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel Comune di ... (Av), racchiusi in una sorta di stecca edilizia (ovvero una cortina edilizia) edificata tra via ... e via ...

Sono rappresentati da diversi *subalterni*, e precisamente:

- un appartamento dislocato tra piano terra e piano primo (p.lla ... sub 2, graffata alla p.lla ..., sub 15)

- un appartamento al piano primo (p.lla ..., sub 16)

- un locale commerciale al piano terra (p.lla ..., sub 9)

- un locale autorimessa al piano terra (p.lla ..., sub 11).

I DEBITORI

debitori esecutati: CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE:

sig., C.F., n. ... (AV) il 31/10/1966, RESIDENTE in Via ... n. 123, ... (AV) e

sig.ra, C.F. ..., n. ... (AV) il 21/08/1972, RESIDENTE in Via ... n. 123, ... (AV).

ATTI DI PROVENIENZA: si ritrovano due atti, la compravendita rep. 52473 e la donazione rep 52474;

si veda anche la certificazione notarile (tutti IN ALLEGATO);

rep. 52473

prima compravendita i ... vendono a ... e ...: porzione di fabbricato in via ...: p.lle .../2 - .../15 - .../9 (loc comm.)

seconda compravendita i ... vendono a ...: porzione dello stesso fabbricato in via ..., ma con ingresso in via ...:

p.lle .../16 (ex p.lle graffate .../1 e .../10) con annesso garage pertinenziale pt con accesso su via ... (ora p.lla .../11)

rep 52474

donazione ... dona a ... e ...: p.lle .../16 a annesso garage al p.t. (ora p.lla .../11).

Della CERTIFICAZIONE NOTARILE (vedi in allegato) si riporta solo un breve tratto:



Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 11/09/... Numero di repertorio ... notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVELLINO trascritto il 11/10/... ai nn. .../... a favore di ... S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 sui seguenti immobili:

* ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su autorimessa o rimessa in ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno ... Natura C6 Consistenza 66 metri quadri Indirizzo VIA ... Piano T

* ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su appartamento di tipo civile in ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 2 graffate Particella ... Subalterno 15 Natura A2 Consistenza 6 vani Indirizzo VIA ... Piano T-1

* ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su appartamento di tipo civile in ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 16 Natura A2 Consistenza 4 vani Indirizzo VIA ... INFERIORE Piano I

* ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su negozio e bottega in ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 9 Natura C1 Consistenza 45 metri quadri Indirizzo VIA ... N.125 127 Piano T

..... si rilevano le seguenti provenienze e formalità

* A ... e ... , la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale degli immobili Foglio ... Particella ... Subalterno 2 graffata alla Particella ... Subalterno 15 e Foglio ... Particella ... Sub. 9 è pervenuta per atto di compravendita del 10/01/... Numero di repertorio .../... Notaio ... Sede AVELLINO trascritto il 09/02/... nn. .../... da potere di ... Nato il 04/03/... a ... Codice fiscale ... e ... Nato il 30/05/... a ... Codice fiscale A ... e ... , la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà degli immobili Foglio ... Particella ... Sub. 16 e Sub. 11 è pervenuta per atto di donazione accettata del 10/01/... Numero di repertorio .../... Notaio ... Sede AVELLINO trascritto il 09/02/... nn. ... da potere di ... Nato il 09/04/... a ... (AV) Codice fiscaleL.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Individuava i seguenti beni immobili:

__Comune ... (AV) - catasto Fabbricati - foglio ... - particella ... - subalterno 2, graffato particella ..., subalterno 15 - natura A/2 - Abitazione di tipo civile - consistenza 6 vani - indirizzo Via ... - piano T-1

__Comune ... (AV) - catasto Fabbricati - foglio ... - particella ... - subalterno 9 - natura C/1 - Negozi e botteghe - consistenza 45 metri quadri - indirizzo Via ... 125

__Comune ... (AV) - catasto Fabbricati - foglio ... - particella ... - subalterno 16 - natura A/2 - Abitazione di tipo civile - consistenza 4 vani - indirizzo Via Campo San

4

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)

Leonardo - piano 1

Comune ... (AV) - catasto Fabbricati - foglio ... - particella ... - subalterno 11 - natura C/6 -
Stalle, scuderie, rimessa, autorimesse - consistenza 66 metri quadri - indirizzo Via ... - pt.

Se ne propone ora un estratto:

"... .. S.p.A., rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata come in atti ... dichiara
di voler sottoporre a pignoramento i seguenti beni siti in ... (AV) di proprietà ciascuno per l'intero (1/2
ciascuno in regime di comunione legale dei beni) dei Sig.ri, C.F., e, C.F., entrambi
residenti in Via ... n. 123, ... (AV), come meglio identificati:

"a) porzione facente parte del fabbricato alla via ..., sviluppantesi tale porzione su due livelli, ossia piano
terra e piano primo, comprensivi di:

=abitazione composta da sei vani catastali tra piano terra e piano primo,;

=locale commerciale a piano terra, della superficie di circa metri quadrati quarantacinque; l'intera consistenza
immobiliare confina con: detta via ..., proprietà di cui appresso, vicolo comunale, proprietà Zarrella, in

Catasto Fabbricati foglio ..., particelle:

-graffate numeri .../2-.../15 (ex particelle graffate .../1-.../10), via ..., piani T-1,

cat. A/2, classe 2°, vani 6,0 RC E. 526,79 (l'abitazione) =giusta denuncia di variazione del 21 dicembre 2011

n.1/...., prof. n.=,;

- n....19, via ... n. 125 n.127, piano T, cat. C/1 classe 3°, mq. 45 RC E. 766,94 (il locale commerciale) =giusta
denuncia di variazione della destinazione da cat. C/2 a cat. C/1 n. 4188.1/... del 31 marzo 2009 (protocollo n.)=,;

b) altra porzione facente parte del medesimo fabbricato, con ingresso =essa porzione= da via ... Inferiore e
composta da abitazione comprensiva di quattro vani catastali al piano primo sempre catastale, confinante
con: via ..., bene descritto alla lettera "a", proprietà Zarrella, detta via ... Inferiore, in **Catasto Fabbricati
foglio ..., particella:**

-n. .../16 (ex particelle graffate .../1-.../10), via ... Inferiore, piano 1, cat. A/2, classe 2°, vani 4,0 RC E. 351,19;

invero, ad essa abitazione è annesso pertinenzialmente un locale garage con retrostante cantina, al piano
terra, con accesso da via ...; della superficie di circa metri quadri sessantasei, confinante con: abitazione
riportata alla lettera "a", via ..., vicolo comunale, in **Catasto Fabbricati foglio ..., particella n. .../11, via ...
piano T, cat. C/6, classe 3°, mq. 66 RC E. 122,71** =giusta denuncia di variazione del 27 dicembre n.1/....
l".

MILANO - AVELLINO, 29 agosto 2024"

Dalle Visure presso la Conservatoria dei RR. II. si hanno le formalità pregiudizievoli:
ISCRIZIONE NN. .../.. del .../01/... IPOTECA VOLONTARIA nascente da ... A .. DI

5

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV0699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tribunale di Avellino, G.E. Dr. Astianatte De Vincentis

n° 109/2024 r.g.es.

... spa SPV srl vs ... e ...



MUTUO FONDIARIO del 10/01/.... Numero di repertorio .../.... Notaio ... Sede AVELLINO

A favore di ... Sede MILANO Codice fiscale (Domicilio ipotecario eletto MILANO ... 18), contro ... Nato il 31/0/.... a ... (AV) Codice fiscale, ... Nata il 21/08/.... a ... (AV) Codice fiscale

capitale €105.000,00 Totale €157.500,00 Durata 30 anni

Grava su ... Foglio ... Particella ... Subalterno 2 graffate Foglio ... Particella ... Subalterno 15, ... Foglio ... Particella ... Sub. 9 Particella ... Sub. 16 Particella ... Sub. 11



TRASCRIZIONE NN.... del 11/10/.... nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/09/.... Numero di repertorio ... emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVELLINO Sede AVELLINO

A favore di ... S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale (Richiedente: STUDIO L..... 2 MILANO), contro ... Nato il 31/10/.... a ... (AV) Codice fiscale ..., ... Nata il 21/08/.... a ... (AV) Codice fiscale ...Grava su ... Foglio ... Particella ...

Subalterno 2 graffate Foglio ... Particella ... Subalterno 15, ... Foglio ... Particella ... Sub. 11 Particella ... Sub. 16 Particella ... Sub. 9



I DIRITTI VANTATI SUGLI IMMOBILI DAI SOGGETTI ESECUTATI

I soggetti esecutati (tra loro coniugi) possiedono interamente i Beni staggiti, in regime di comunione legale (come risulta dalle certificazioni anagrafiche, vedi in allegato).

QUESITO n° 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

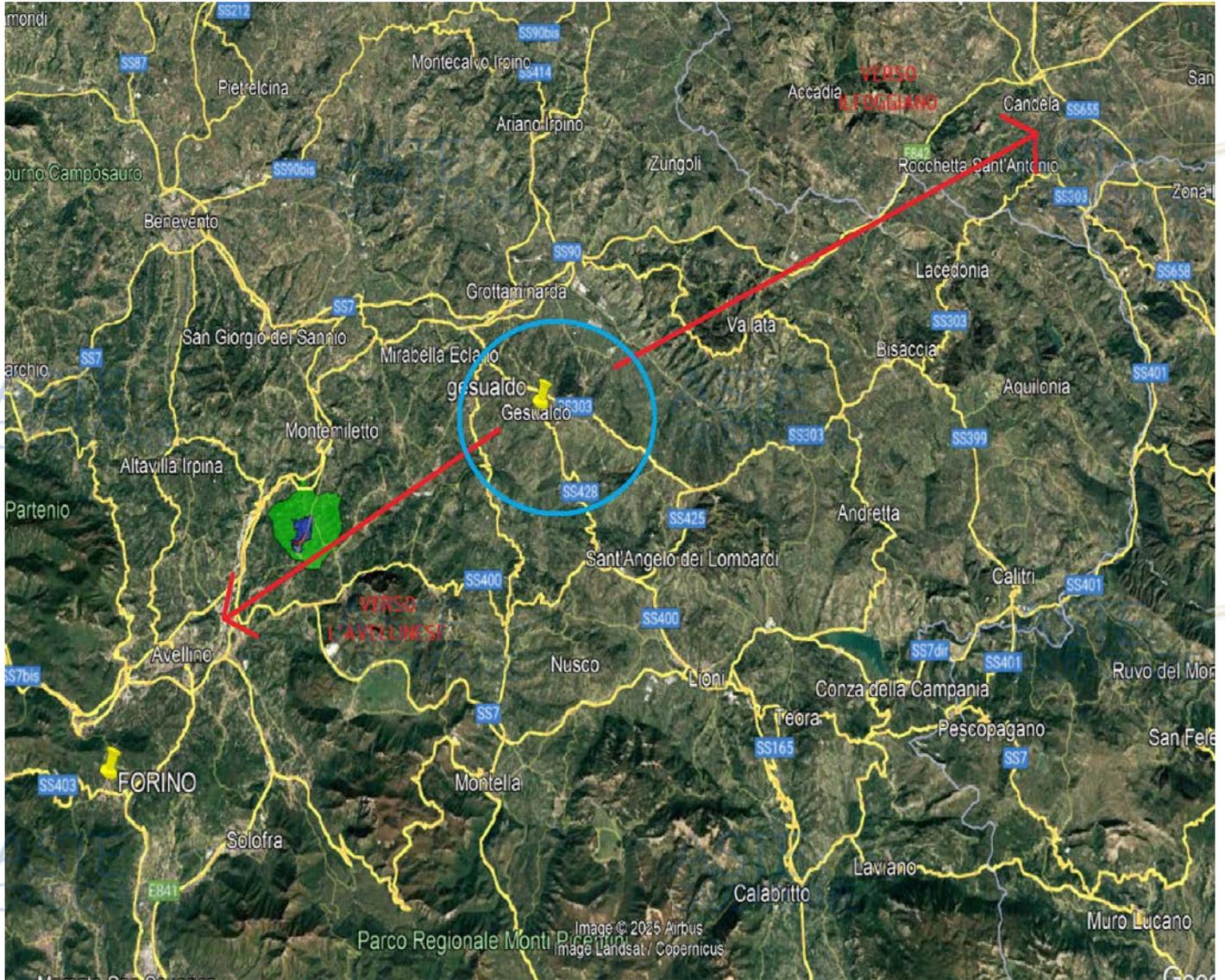
all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)





INQUADRAMENTO DI ZONA

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)





Direzione Provinciale di Avellino Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTTORESSA ROBERTA CERINO Vis. tel. (0.90 euro)



INQUADRAMENTO CATASTALE



Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)





GEOFOTO



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV0699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)



individuazione della zona di appartenenza e delle tipologie edilizie più diffuse

Il Comune sorge , fra le valli .. e ..., a ridosso di una dorsale. Il suo territorio è caratterizzato da una forte escursione altimetrica (..... s.l.m. in località Otica - s.l.m. presso il torrente). La casa comunale sorge a .. s.l.m.

I Beni staggiti distano pochi metri dal centro di ..., e risultano vicinissimi al comune di; distano circa quaranta chilometri (a seconda della strada che si percorre) dal capoluogo di provincia, I comuni limitrofi risultano (con la distanza da ...): .

L'area (per quanto riguarda la fascia adiacente agli immobili staggiti) è a prevalente carattere residenziale/commerciale; la tipologia edilizia più diffusa è la cortina edilizia di antico impianto, oppure la villa/villetta (unifamiliare, plurifamiliare, etc), oltre a quella più recente degli appartamenti in palazzine, dove il piano terreno risulta spesso utilizzato come attività commerciale.

La zona risulta -commercialmente- discretamente appetibile, anche dal punto di vista della comodità logistica (dovuta alla posizione rispetto al centro città): ad esempio il Municipio di ... dista circa duecentocinquanta metri.

Si può dire che i beni in vendita considerati *-compatibilmente con la dimensione delle immediate vicinanze, la dimensione del Comune di ... e la presenza o meno di urbanizzazioni di vario genere-* siano soddisfacenti per quanto riguarda illuminazione esterna, trasporti pubblici e servizi sociali, e risulta mediamente agevole raggiungere anche a piedi le attività di prima utilità (negozi, uffici pubblici, scuole primarie, supermercati, etc). La struttura sanitaria più vicina è la Guardia Medica, che dista circa trecento metri, altrimenti si devono percorrere circa sedici chilometri in linea d'aria per l'ASL di Vallata. Nelle vicinanze si ritrovano:

Asili 1; Scuole elementari 1; Scuole medie e superiori 2; Stazioni autobus 0; Banche 1; Cinema 1; Teatri 0; Forze dell'ordine 2; Monumenti 5; Negozi 10; Vigili del Fuoco 0; Poste 1; Pubblica amministrazione 1; Chiese 1; Ristorazione 1; Sanità 0; Sport 0; Stazioni di servizio 1; Supermarket 2; Tempo libero 2; Turismo 0.

Per l'esterno immediatamente limitrofo (cioè al di fuori delle particelle considerate) si può dire che la zona sia discretamente dotata a riguardo del verde: la prima fascia in adiacenza ai Beni



staggiti è caratterizzata da una urbanizzazione edilizia intensiva, mentre spostandosi anche di poco verso l'esterno si notano ampie aree a verde.

Coordinate geografiche del Fabbricato staggito

Latitudine Longitudine; metri sul l.d.m.



Alcuni dati sul comune di ...

Provincia di appartenenza: Avellino

Abitanti: circa ...; superficie: kmq circa; densità: circa ab/kmq

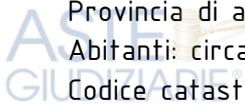
Codice catastale ...; Codice Istat ...

Zona altimetrica: Denominazione: Collina interna (Non montano)

Altitudine Centro abitato: m ...

Altitudine minima: m ...

Altitudine massima: m ..



Zona climatica: D, gradi giorno n° 2..., Periodo di accensione: il limite massimo consentito è di 14 ore giornaliere, dal 15 ottobre al 15 aprile [Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni.

Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C.

Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico]



Classificazione sismica anno 2015: zona 1 (sismicità alta), cioè possono verificarsi forti terremoti



Individuazione dei beni pignorati in lotti

FORMAZIONE DEI LOTTI

i cespiti oggetto di pignoramento sono rappresentati e suddivisi giuridicamente, catastalmente e nell'effettivo stato di fatto, da:

- *appartamento dislocato tra piano terra e piano primo (foglio ... - particella ... - subalterno 2, graffato alla particella ..., subalterno 15)*
- *appartamento al piano primo (p.lla ..., sub 16)*
- *locale commerciale al piano terra (p.lla ..., sub 9)*
- *locale autorimessa al piano terra (p.lla ..., sub 11).*

Si premette che le camere del primo piano sono attualmente utiizzate come parti di un unico appartamento (ma sono divise sia catastalmente che per quanto riguarda impianti e gli accessi, la qual cosa presuppone la volontà pregressa di separare il piano in due appartamenti distinti: la qual cosa è risultata comoda ai fini della presente perizia, cioè quelli di ottenere lotti separati.

Per la suddivisione (giuridica e catastale) in cui oggi si trovano i Cespiti oggetto di pignoramento (ovvero già utilmente frazionati), a parere di chi scrive, risulta conveniente per la Procedura, formare lotti indipendenti, anche per favorire una rapida vendita di tali immobili, come segue:

LOTTO UNO *_abitazione su due piani (p.lla ..., sub 15), associato al locale autorimessa al piano terra (p.lla ..., sub 11).*

LOTTO DUE *_abitazione (di dimensione minore) al piano primo (p.lla ..., sub 16)*

LOTTO TRE *_locale commerciale autonomo (p.lla ..., sub 9).*



Urbanistica: - la zona territoriale omogenea di appartenenza

I Beni ricadono tutti nella ZTO denominata di tipo B1 (zone residenziali sature) (vedi PRG vigente in allegato), soggetta al Piano Colore, il quale prevede che: *"... a ridosso del nucleo antico ... sono ammessi interventi di sostituzione edilizia -demolizione e ricostruzione, di completamento tra fabbricati contigui, di ristrutturazione. Sono ammessi, altresì, aumenti di volumetria non superiori al 10% del volume esistente, esclusivamente per adeguamento funzionale dei servizi..."*

Quindi si può dire che non esista alcuna ulteriore suscettibilità edificatoria, se non quella dell'aumento fino al 10% della cubatura esistente, ma solo per adeguamento dei servizi.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli Immobili staggiti sono ricompresi in una stecca edilizia (fabbricato a cortina) di antica fattura originaria (anche se non se ne avuta alcuna evidenza presso gli Uffici), di forma irregolare (vedi planimetrie), rimaneggiata nel tempo, oggetto di varie ristrutturazioni e pratiche edilizie; tali Beni sono a oggi stabilmente abitati e utilizzati, dotati di buone rifiniture sia interne che esterne.

Si procederà quindi a una descrizione puntuale dei lotti all'interno dei capitoli a loro dedicati.



ai fini della stima

LE DIMENSIONI INTERNE DEGLI IMMOBILI

Le norme di riferimento per il calcolo delle dimensioni di un immobile: le norme UNI 10750/2005 e UNI 11612/2015, con riferimento al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), Allegato C del DPR ...8/1998

Queste definiscono il tracciato entro il quale l'estimatore deve operare, anche per dare una superficie corretta e riconosciuta come "superficie commerciale".

Tra gli altri criteri (per le figure coinvolte) si vogliono solo ricordare **brevemente** i seguenti: *soddisfacimento delle ragioni creditorie, tutela del debitore, vendita del compendio pignorato in tempi rapidi ed a un prezzo non vile, reale rispetto degli interessi patrimoniali del debitore, ragionevole durata del processo esecutivo, vendita forzata in caso di inadempimento come ingranaggio essenziale del meccanismo economico e indicatore basilare di affidabilità del sistema economico nazionale.*

Di seguito alcuni principi per la determinazione e valutazione della superficie commerciale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc).

Il computo delle *superfici coperte* viene effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100% anche i muri perimetrali. I vani con altezze pari o inferiori al metro e cinquanta vanno considerati come "superficie tecnica" e quindi presi in considerazione per non più del 25% della superficie stessa se finestrati e del 20% se "ciechi".

Per il computo delle *superfici scoperte* vengono per lo più utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le percentuali indicate possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Ma si può (a parere del sottoscritto, anche con l'ausilio di ulteriori parametri) ampliare e riassumere quanto detto finì qui anche con la seguente tabella di coefficienti:

Superficie abitativa 1
Muri portanti 1
Balconi scoperti 0,30
Loggiati 0,50
Verande 0,60
Porticati e patii 0,35
Terrazze scoperte - fino a mq. 20 da 0,33 a 0,25
Terrazze scoperte eccedente mq. 20 0,20
Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20 0,40
Terrazze coperte e portici eccedenti mq. 20 0,20
Terrazze coperte su tre lati 0,35
garage in centro storico 1 - 1,3
garage esterno a centro storico 0,5
posto auto scoperto in centro storico 0,6
posto auto scoperto esterno a centro storico 0,25
posto auto coperto in centro storico 0,8
posto auto coperto esterno a centro storico 0,35
Cantine e solai 0,25 - 0,4 in funzione delle finiture
Solai con possibilità di recupero abitativo da 0,30 a 0,40
Taverne (con idonee finiture - h. min. mt. 2,40) 0,60
Mansarda con agibilità e finestre da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture 0,90
Mansarda con agibilità e soli lucernari da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture 0,80
Mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture 0,70
parti condominiali 50% della superficie condominiale pro quota millesimale
Giardino (fino a mq. 100) 0,10
Giardino eccedente mq. 100 da 0,02 a 0,05
Giardino esclusivo in appartamento 0,15

oltre considerare i seguenti metodi, criteri e definizioni:

L'origine dei dati deriva dalla misurazione diretta eseguita in occasione del sopralluogo.

La superficie **reale** si può distinguere in:

Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;
Superfici secondarie concernenti: le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, etc.;
le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, etc.

Criteri di misurazione della superficie.

Superficie interna netta (SIN)

Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie **interna** include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici del sottofinestra;
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;

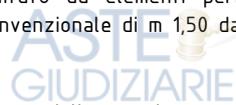
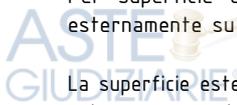


- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
 - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
 - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, etc) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, etc)
 - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
 - i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;
- e **non** include:
- lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.



Superficie esterna lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.



La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegni etc);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;



e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Quindi si può dire che la superficie commerciale sia una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile (che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) che comprendono le superfici coperte (computate secondo specifici criteri superficie interna lorda), le superfici ponderate a uso esclusivo (terrazze, balconi, patii, giardini etc), le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte, box, etc). Alle superfici secondarie vengono applicati i rapporti mercantili come in precedenza citati.





QUESITO n. 3: identificazione catastale dei beni pignorati

DATI CATASTALI

LOTTO UNO *abitazione su due piani (p.lla ..., sub 15, graffata alla p.lla ...) oltre al locale autorimessa al piano terra (p.lla ..., sub 11).*



-(p.lla ..., sub 15, graffata alla p.lla ...) - appartamento



Immobile in catasto fabbricati



Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2025

Dati identificativi: Comune di ... (...) (AV)

Foglio ... Particella ... Subalterno 2

Foglio ... Particella ... Subalterno 15

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ... (...) (AV)

Foglio ... Particella ...

Foglio ... Particella ...

Foglio ... Particella ...

Classamento:

Rendita: Euro 526,79

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio ... Particella ... Subalterno 15

Indirizzo: VIA ... n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 211 m2 Totale escluse aree scoperte b): 205 m2



Intestati catastali

1. ... (CF)

nato a ... (AV) il 31/10/...

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...





2. ... (CF ...)

nata a ... (AV) il 21/08/...

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...



-(p.lla ..., sub 11) - autorimessa

Immobile in catasto fabbricati



Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2025 Dati identificativi: Comune di ... (...) (AV) Foglio ...

Particella ... Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ... (...) (AV)

Foglio ... Particella ...

Foglio ... Particella ...

Foglio ... Particella ...

Classamento:

Rendita: Euro 122,71

Categoria C/6a, Classe 3, Consistenza 66 m2

Foglio ... Particella ... Subalterno 11

Indirizzo: VIA ... n. 127 Piano T

Dati di superficie: Totale: 57 m2



Intestati catastali

1. ... (CF)

nato a ... (AV) il 31/10/...

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

2. ... (CF ...)

nata a ... (AV) il 21/08/...

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...





LOTTO DUE _abitazione al piano primo (p.lla ..., sub 16)

Immobile in catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2025

Dati identificativi: Comune di ... (...) (AV)

Foglio ... Particella ... Subalterno 16

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ... (...) (AV)

Foglio ... Particella ...

Foglio ... Particella ...

Foglio ... Particella ...

Classamento:

Rendita: Euro 351,19

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 4 vani

Foglio ... Particella ... Subalterno 16

Indirizzo: VIA ... n. 74 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 129 m2 Totale escluse aree scoperte b): 124 m2

Intestati catastali

1. ... (CF ...)

nato a ... (AV) il 31/10/...

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

2. ... (CF ...)

nata a ... (AV) il 21/08/...

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...





LOTTO TRE_ locale commerciale autonomo (p.lla ..., sub 9).

Immobile di catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2025 Dati identificativi: Comune di ... (...) (AV) Foglio ...

Particella ... Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ... (...) (AV)

Foglio ... Particella ...

Foglio ... Particella ...

Foglio ... Particella ...

Classamento:

Rendita: Euro 766,94

Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza 45 m2

Foglio ... Particella ... Subalterno 9

Indirizzo: VIA ... n. 127 Piano T

Dati di superficie: Totale: 50 m2

Intestati catastali

1. ... (CF CRRDRN66R31...I)

nato a ... (AV) il 31/10/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

2. ... (CF ...)

nata a ... (AV) il 21/08/1972

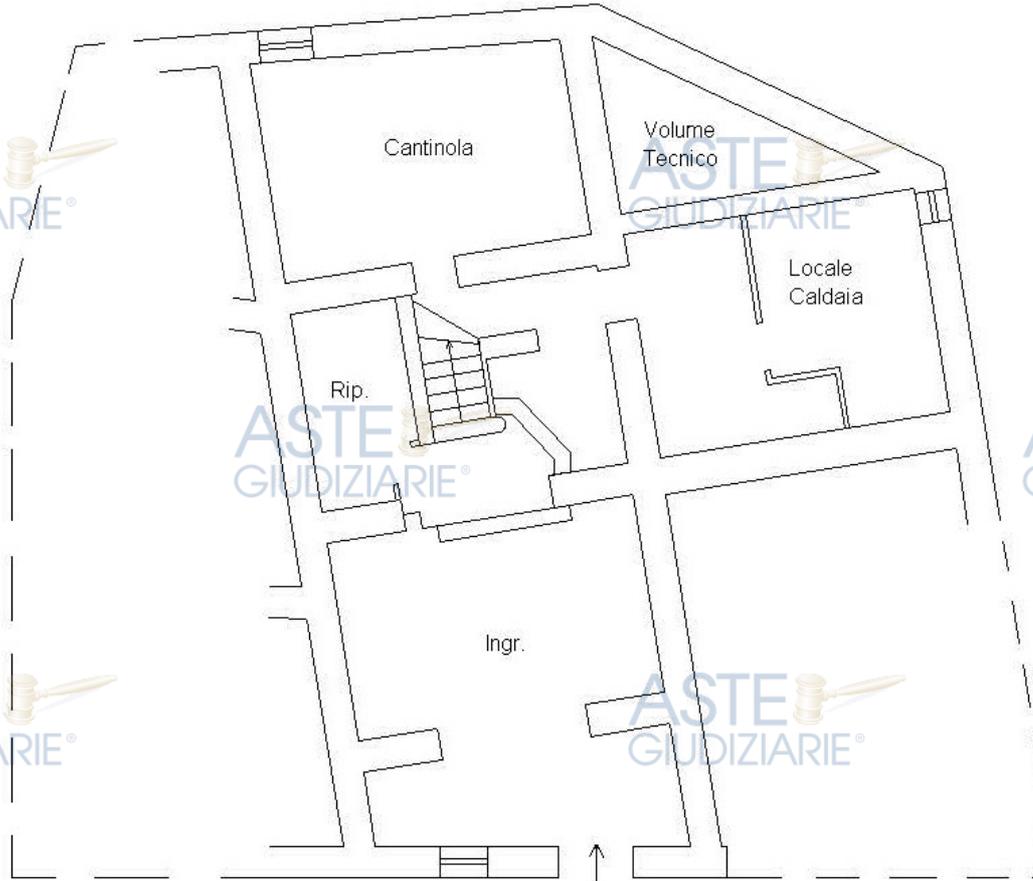
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...



PLANIMETRIE CATASTALI

UNO

Pianta Piano Terra
H = 3,00 m



Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

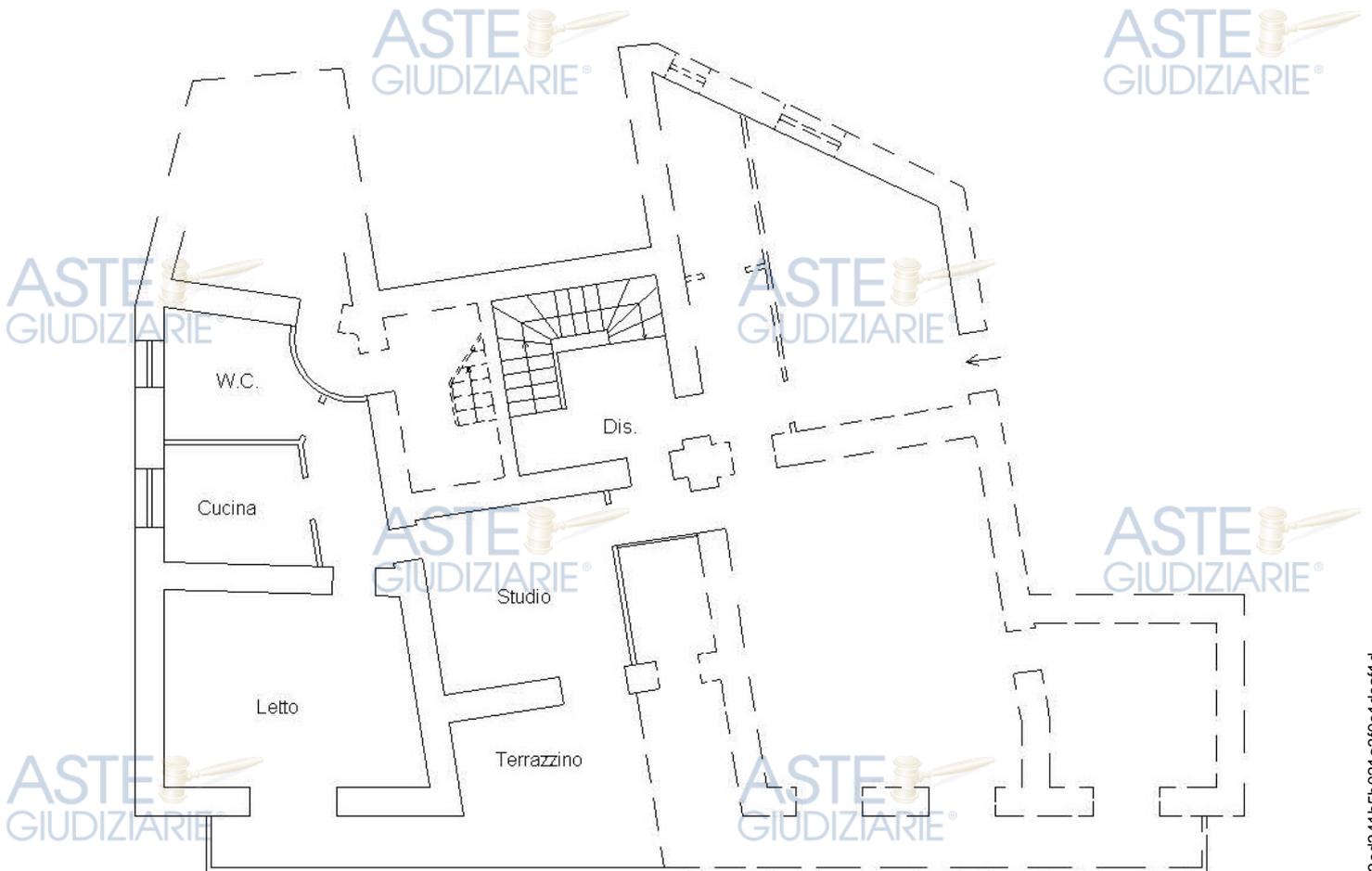
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)





Pianta Piano Primo

H = 3,00 m



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

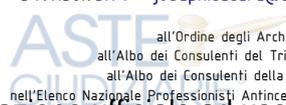
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interpi, D.M. 5.8.11, Art.4)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

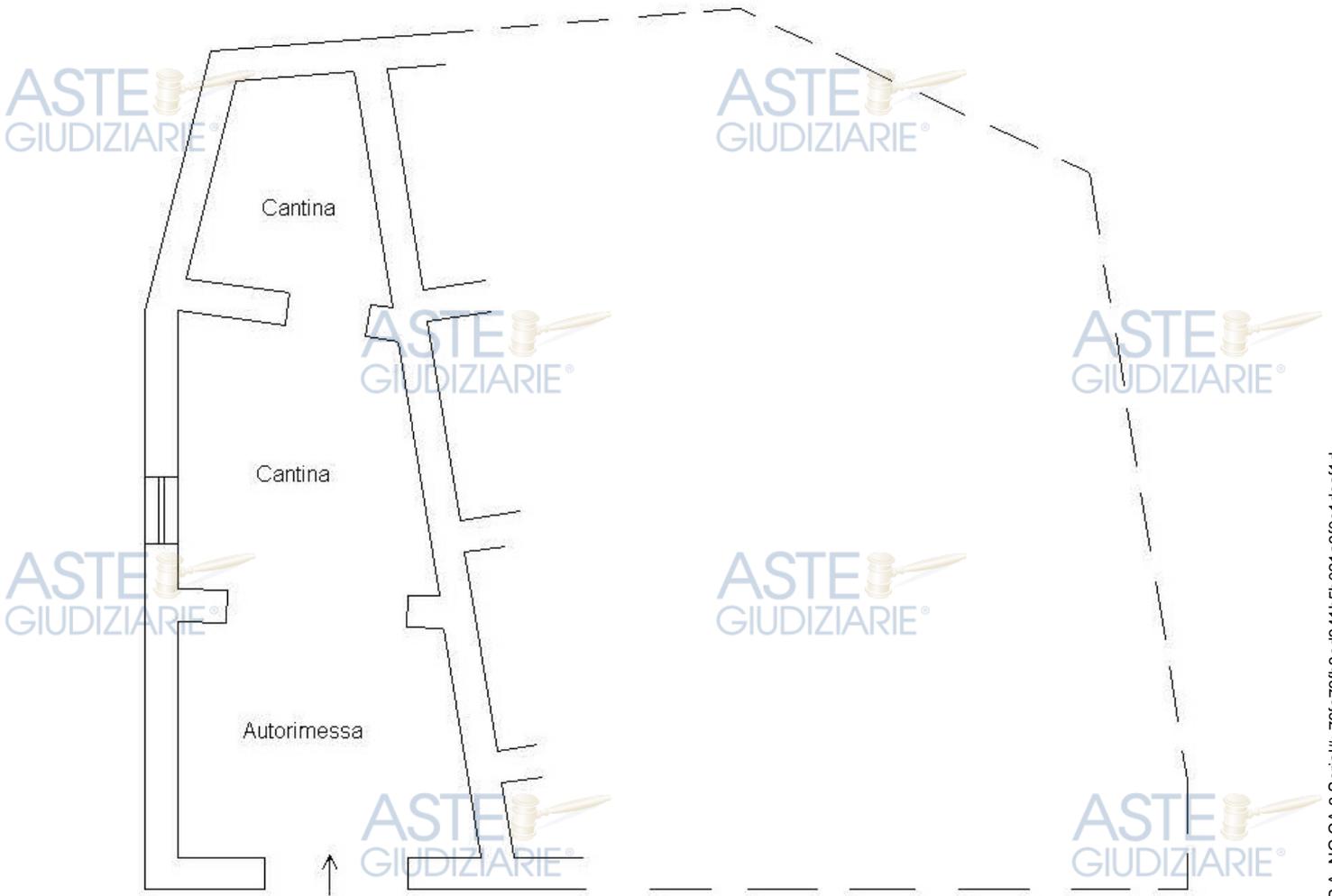
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pianta Piano Terra

H = 3,00 m



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

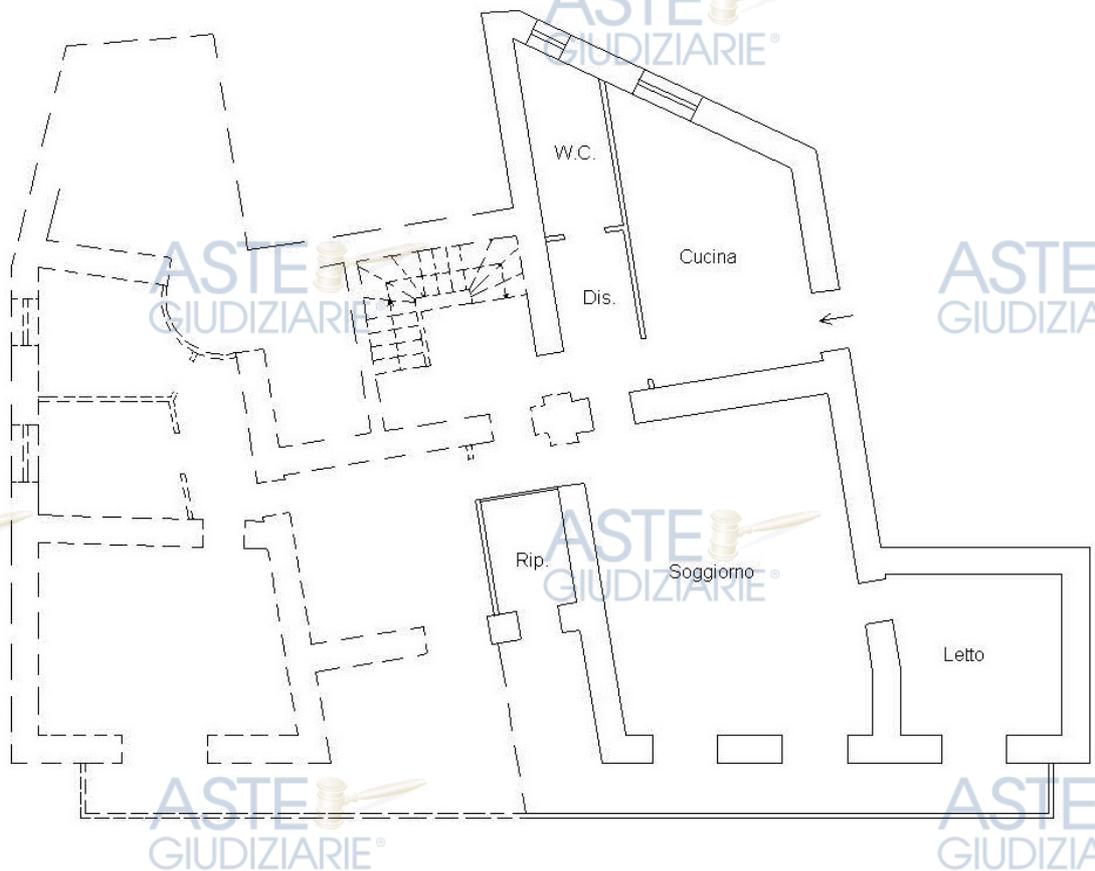
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)





Pianta Piano Primo
H = 3,00 m



PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO DUE



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

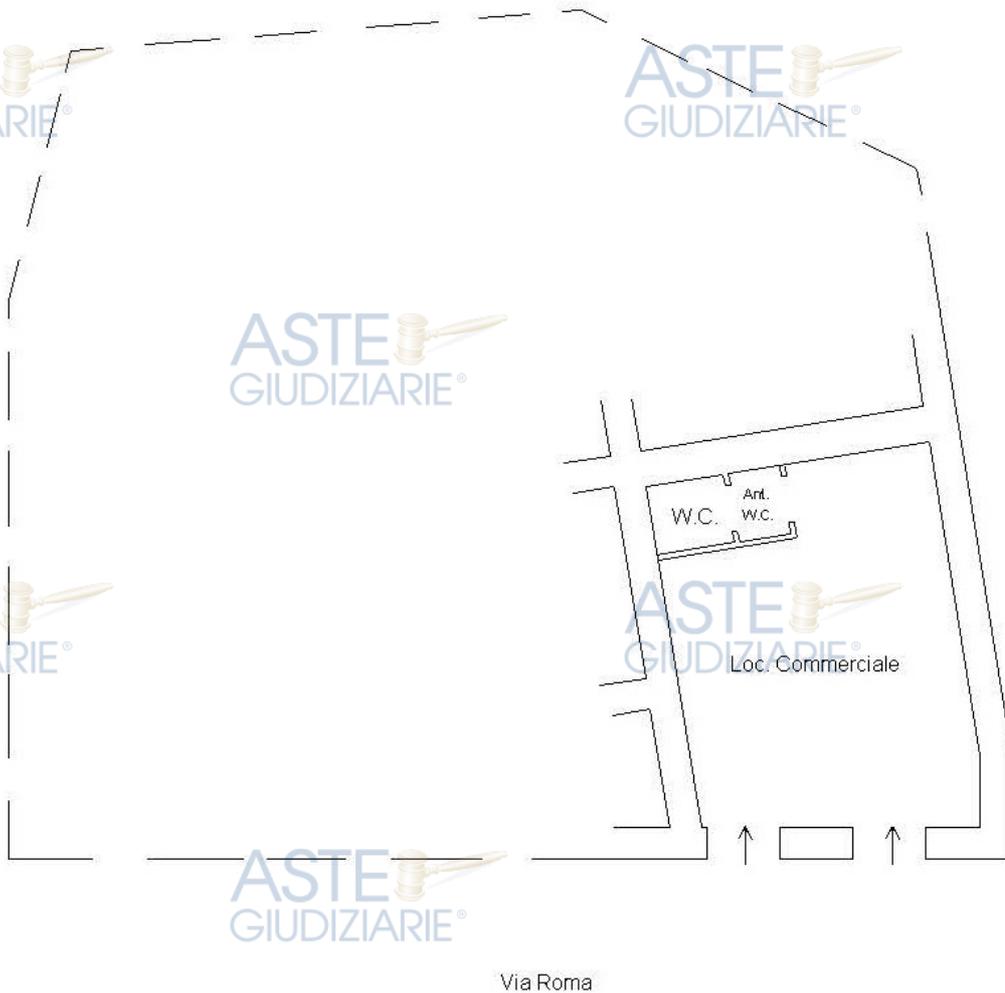
nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)





Pianta Piano Terra

H = 2,85 m



Via Roma

PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO TRE



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)





QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

per le schede separate per i tre LOTTI: **SI VEDA IN SEGUITO**



QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

* ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su autorimessa o rimessa in ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno t1 Natura C6 Consistenza ... metri quadri Indirizzo VIA ... Piano T

* ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su appartamento di tipo civile in ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 2 graffate Particella ... Subalterno 15 Natura A2 Consistenza 6 vani Indirizzo VIA ... Piano T-1

* ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su appartamento di tipo civile in ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 16 Natura A2 Consistenza 4 vani Indirizzo VIA ... INFERIORE Piano I

* ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su negozio e bottega in ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 9 Natura C1 Consistenza ... metri quadri Indirizzo VIA ... N.125 127 Piano T

Alla data del 11/10/2024, per i Beni staggiti, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* A ... e ... , la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili Foglio ... Particella ... Subalterno 2 graffata alla Particella ... Subalterno 15 e Foglio ... Particella ... Sub. 9 è pervenuta per atto di compravendita del 10/01/... Numero di repertorio .../... Notaio ... Sede AVELLINO trascritto il 09/02/... nn. .../... da potere di ... Nato il 04/03/... a ... Codice fiscale ... e ... Nato il 30/05/... a ... Codice fiscale ...

* A ... e ... , la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà degli immobili Foglio ... Particella ... Sub. 16 e Sub. 11 è pervenuta per atto di donazione accettata del 10/01/2012 Numero di repertorio .../... Notaio ... Sede AVELLINO trascritto il 09/02/... nn. 2361/2079 da potere di ... Nato il 09/04/... a ... (AV) Codice fiscale

* A ... Carmine, l'intera proprietà bene personale degli immobili Foglio ... Particella ... Sub. 16 e Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 10/01/... Numero di repertorio .../... Notaio ... Sede AVELLINO trascritto il 09/02/... nn. .../... da potere dei già menzionati ... Nato il 04/03/... a ... Codice fiscale ... e ... Nato il 30/05/... a ... Codice fiscale

...

* A ... e ... , la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà degli immobili in oggetto, nella loro originaria identificazione, era così pervenuta:

In parte per successione in morte di ... Nato il 21/07/... a ... (AV) Codice fiscale ..., deceduto il 21/10/... registrata il 26/10/... den. 1105/43 UFFICIO DEL REGISTRO ..., trascritta il 05/02/... ai NN. .../... e successive denunce integrative e modificative, la prima registrata il 14/12/... den. .../... UFFICIO DEL REGISTRO ... 2, trascritta il 07/02/... ai NN. .../... e la seconda registrata il 08/11/... den. 1711/9990 UFFICIO DEL REGISTRO ..., trascritta il 30/12/2011 ai NN. 22997/18992, tutte devolute per testamento pubblico del 18/10/2005 pubblicato il 28/11/... Numero di repertorio ... Notaio ... Sede AVELLINO registrato ad ... il 19/12/... al n... e trascritto il 27/12/... nn.

N.B. Risulta trascritta in data 11/01/... ai nn. .../... accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio ... Sede AVELLINO del 2012 in morte di ... Nato il 21/07/... a ... (AV) Codice fiscale ..., da parte degli eredi sig.ri ... e ...



Tribunale di Avellino, G.E. Dr. Astianatte De Vincentis

n° 109/2024 r.g.es.

... spa SPV srl vs ... e ...



Ed in parte per successione legittima in morte di Nata il 09/05/... a (..) Codice fiscale, deceduta il 03/11/... registrata il 08/11/... den. UFFICIO DEL REGISTRO ... 2, trascritta il 30/12/... ai NN. .../....

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

*A ... deceduta il 03/11/..., i diritti di propria pertinenza erano pervenuti per la già menzionata successione in morte di ...
... Nato il 21/07/... a ... (AV) Codice fiscale deceduto il 21/10/... registrata il 14/12/... den. .../.... UFFICIO DEL REGISTRO
NAPOLI 2, trascritta il 07/02/... ai NN. .../.... e successiva denuncia modificativa del 08/11/... den. .../.... UFFICIO DEL REGISTRO ...,
trascritta il 30/12/... ai NN. .../...., tutte devolute per testamento pubblico del 18/10/... pubblicato il 28/11/... Numero di repertorio
... Notaio Sede AVELLINO registrato ad Avellino il 19/12/... al n.... e trascritto il 27/12/... nn. .../....

N.B. Risulta trascritta ai nn. .../.... accettazione facita dell'eredità nascente da atto Notaio Sede AVELLINO del 10/01/... in
morte di ... Nato il 21/07/... a ... (AV) Codice fiscale, da parte degli eredi sig.ri ... e ...

*A, deceduto il 21/10/..., gli immobili erano così pervenuti:

Per la quota di 1/2 per successione legittima in morte di Nato il 13/06/1... e deceduto a ... (AV) il 06/09/... den. 25/...
UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 22/05/... ai NN. .../....

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità Codice fiscale, deceduto il 29/11/... registrata il 30/09/... den.
12/... UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/10/3/... ai NN. .../... e successiva denuncia integrativa registrata il 15/11/... I
den. .../.... UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 05/03/2012 ai NN. .../....

N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

* A, deceduto il 29/11/2004, gli immobili erano pervenuti per la predetta successione legittima in morte di Nato il .../06/...
e deceduto a ... (AV) il 06/09/... den. .../.... UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 22/05/... ai NN. .../....

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. .../.. del .../01/... IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del
10/01/... Numero di repertorio .../.... Notaio ... Sede AVELLINO

A favore di ... PLC Sede MILANO Codice fiscale (Domicilio ipotecario eletto MILANO ... 18),
contro Nato il 31/10/1966 a ... (AV) Codice fiscale I, Nata il 21/08/1972 a ... (AV) Codice fiscale ...
capitale E 105.000,00 Totale E 157.500,00 Durata 30 anni

Grava su ... Foglio I3 Particella ... Subalterno 2 graffate Foglio I3 Particella ... Subalterno 15, ... Foglio I3 Particella ...
Sub. 9 Particella ... Sub. I6 Particella ... Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 17563114946 del 11/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
11/09/2024 Numero di repertorio ... emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede AVELLINO. A favore di ... S.P.A. Sede MILANO
Codice fiscale (Richiedente: STUDIO, 2 MILANO),

contro Nato il 31/10/... a ... (AV) Codice fiscale I ...1, Nata il 21/08/... a ... (AV) Codice fiscale

Grava su ... Foglio ... Particella ... Subalterno 2 graffate Foglio ... P.lta ... Subalterno 15, ... Foglio ..., plla ..., sub 11, plla ... sub 16,
plla ... sub 9

Quanto oggetto della presente relazione, alla data del 11/10/..., risulta essere così censito:

* Catasto fabbricati di ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 11 Natura C6 Classe 3 Consistenza 66 mq Totale: 57 mq
Rendita catastale euro 122,71 Indirizzo VIA ... n. 127 Piano T, in ditta a: Nato il 31/10/... a ... (AV) Codice fiscale I ...1
proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e Nata il 21/08/1972 a ... (AV) Codice fiscale ... proprietà 1/2 in
regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: .. del 18/02/.. Il Pratica n. in atti dal
18/02/2011 DIVISIONE-FUSIONE-... - DEGLI ...-... (n. 2963.1/2011)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/02/2011 in atti dal 18/02/2011 (n...../... I)

Dati derivanti da: DEGLI del 27/12/... in atti dal 27/12/... (n...../...)

Dati derivanti da: VARI AZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2022 in atti dal 06/12/2022 (n. I 03521/2022)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2012 Pratica n. AV0253007 in atti dal 27/12/2012 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 30610.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione
in atti

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

27

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV0699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)





* Catasto fabbricati di ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 16 Natura A2 Classe 2 Consistenza 4 vani Totale: 129 mq Rendita catastale euro 351,19 Indirizzo VIA ... n. ... Piano I, in ditta a: ... Nato il 31/10/... a ... (AV) Codice fiscale I.1 proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... Nata il 21/08/... a ... (AV) Codice fiscale

... Y proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/12/2011 in atti dal 21/12/2011 (n. .../... I.)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/... in atti dal 27/04/... (n. .../... Dati derivanti da: VARIAZIONE ... del 06/12/... in atti dal 06/12/... (n. I .../...)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/12/... Pratica n. ... in atti dal 21/12/2011 ... PER ... DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI ... (n. ...1/...) -

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL ... del 17/12/... I 2 Pratica n. A ... in atti dal 17/12/... VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. ...1/... I 2) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/...

* Catasto fabbricati di ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 9 Natura CI Classe 3 Consistenza 45 mq Totale: 50 mq Rendita catastale euro 766,94 Indirizzo VIA ... n. 127 Piano T, in ditta a: ... Nato il 31/10/... a ... (AV) Codice fiscale ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... Nata il 21/08/1972 a ... (AV) Codice fiscale ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 31/03/... in atti dal 31/03/... (n. .../...)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/... in atti dal 06/12/... (n. .../...)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 31/03/... Pratica n. ... in atti dal 31/03/... C/2-C/I (n. ...1/...) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/... Pratica n. ... in atti dal 04/03/... VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. ...1/... 0) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/...

* Catasto fabbricati di ... (AV) Foglio ... Particella ... Subalterno 2 graffata alla Particella ... Subalterno 15 Natura A2 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale: 211 mq Rendita catastale Euro 526,79 Indirizzo VIA ... Piano T-1, in ditta a: ... Nato il 31/10/... a ... (AV) Codice fiscale ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ... Nata il 21/08/... a ... (AV) Codice fiscale ... proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: VARI AZIONE del 21/12/... in atti dal 21/12/... (n. .../...) cDati derivanti da: ... del 21/12/... I Pratica n. ... in atti dal 21/12/2011 I FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. ...1/...) -

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/... Pratica n. ... in atti dal 17/12/2012

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. ...1/... - Annotazioni: classamento e rendita validati.

Gli Atti citati sono in allegato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI, REGOLARITÀ URBANISTICA, CONDONI E EVENTUALE SANABILITÀ

ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

0_dalla compravendita del ... (vedi) viene dichiarato che la costruzione dell'intero fabbricato è iniziata in data antecedente il primo settembre 1967 [non se ne ritrova alcuna evidenza presso l'UTC].



Esaminando la documentazione reperita, sia presso gli Uffici Comunali che altrove, risultano, per i Beni staggiti, i seguenti titoli (vedi anche in allegati):

1_licenza edilizia dell'11 dicembre ..., n° ..., per riparazione di fabbricato urbano in via ... e ..., in ditta ... e dove, dai disegni allegati, già si notano interventi di rinforzo strutturale.

2_anno ...: contributo/concessione di cui alla Legge 219/81, protocollata nella seduta del 15 febbraio ..., CE n° ..., con allegato quadro fessurativo e progetto di riparazione risalente al maggio ...

3_concessione edilizia n° .../..., protocollo utc n° .../... del 18 maggio ...

4_successiva concessione edilizia ai sensi della legge 219/81 etc, n° .../bis protocollo utc n° .../..., senza data, pubblicata sull'Albo Pretorio del Comune di ... il 17 settembre ...

5_anno ...: cambio destinazione d'uso, da studio medico a locale commerciale, 10 marzo ..., PdC n° ..., prot. n° ...

4_anno ...: rideterminazione dl Contributo per acquisto alloggio (appartamento piccolo piano primo, lotto DUE), 28 nov ... prot. n° ...

Si rinviene inoltre una sanatoria ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85, ma per la **mansarda del fabbricato (di altra proprietà, non oggetto di pignoramento, e qui in Perizia non considerata)**, realizzata in difformità dalla concessione edilizia n° 216 dell'11 dicembre ...

COLLAUDO STRUTTURALE

Nelle certificazioni richieste (deposito presso il ... di Avellino, n° ... del 07/05/....) si rinviene il positivo collaudo statico, effettuato il 05/12/... (a firma dell'ing.), relativo alla pratica di cui alla L. 219/81 citata -vedi in allegato).

AGIBILITA'

A nome dei signori ... e ... (precedenti proprietari dei cespiti staggiti) è stato rilasciato, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 (visti la presenza del favorevole collaudo statico del 05/12/....., della certificazione di avvenuto aggiornamento catastale, e del versamento, come per legge) autorizzazione all'agibilità n°/..... del 03/11/....., prot. n° ... (vedi in allegato), relativo ai subalterni 10, 11, ... e 14 della p.lla ...

Medesima situazione per il subalterno 15 (che ottiene autorizzazione all'agibilità n°/..... del 28/12/.....), e per i subalterni 11 (di nuovo) e 16 (che ottengono autorizzazione all'agibilità n°/..... del 28/12/.....).

Il primo aprile ..., prot. n°, provvedimento n°/..., viene rilasciata autorizzazione di agibilità per il locale

A nome degli attuali proprietari non risulta nulla.

Che cosa è, e a che serve l'agibilità ?

Il certificato di agibilità rilasciato dal comune ha una duplice funzione: se da un lato attesta l'idoneità dell'immobile ad essere adibito ad uso abitativo, dall'altro garantisce l'idoneità dell'immobile ad "assolvere una funzione economica sociale e quindi a soddisfare i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto" (risparmio energetico, impianti, sicurezza, igiene e comfort...).

Il certificato di agibilità costituisce un requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, che caratterizza l'immobile e la cui mancanza determina un inadempimento del venditore (a meno che il compratore non abbia espressamente rinunciato al requisito). Inoltre, nella scelta di un immobile da acquistare, è importante verificare sempre le porzioni di edificio abitabili e considerare che il valore commerciale di un locale non abitabile deve essere inferiore.

Ogni edificio con destinazione d'uso abitativo deve essere dotato di certificato di agibilità, disciplinato dagli art. 24 - 26, Titolo III, del Testo Unico dell'Edilizia (d.p.r. 380/2001), che garantisce il rispetto dei parametri dimensionali e tecnologici minimi necessari ad un uso abitativo dell'immobile. Solo in questo modo si ha la totale certezza che l'edificio che ci si appresta a comprare sia stato realizzato nel rispetto dei requisiti minimi di legge.

Che differenza c'è tra abitabilità e agibilità edilizia? Una volta l'agibilità edilizia era legata alla disciplina generale relativa alla stabilità e alla sicurezza dell'immobile, mentre l'abitabilità era collegata ai requisiti dell'immobile rispetto alle specifiche destinazioni d'uso. Oggi non c'è più alcuna differenza, poiché il legislatore ha eliminato il duplice riferimento terminologico, scegliendo il più ampio termine di agibilità (vedi anche TAR Lazio n° 180, 12/01/2012 ("*...le due espressioni -abitabilità e agibilità edilizia- se pur diversamente utilizzate, erano di fatto omogenee e non richiedevano procedimenti amministrativi diversi...*")

A.P.E.

Non si rinviene ne presso gli uffici Comunali e nemmeno presso i soggetti esecutati.

Nell'Atto di compravendita citato di cui al rep. viene detto che *"le parti acquirenti danno atto di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli immobili oggetto del presente atto..."*



Negli atti tecnici reperiti non si riscontrano calcoli di cui alla Legge 10/91 (di rispetto dei parametri a riguardo del contenimento energetico), e nemmeno appare che ci siano stati interventi recenti (comunque posteriori alla L. 192/2005) di riqualificazione energetica.



QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Al momento del Sopralluogo si riscontrava la presenza della sig.ra ..., che confermava che gli appartamenti e il locale autorimessa vengono attualmente utilizzati da lei e dalla sua famiglia, mentre il locale commerciale è occupato da attività di vendita di carne e salumi dalla società



QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque già regolarizzati nel contesto della procedura:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre Trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. .../... del .../01/..... IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 10/01/2012 Numero di repertorio .../... Notaio ... Sede AVELLINO

A favore di ... PLC Sede MILANO Codice fiscale ... (Domicilio ipotecario eletto MILANO ... 18), contro ... Nato il 31/10/... a ... (AV) Codice fiscale ..., ... Nata il 21/08/... a ... (AV) Codice fiscale ... capitale E 105.000,00 Totale E 157.500,00 Durata 30 anni

Grava su ... Foglio 13 Particella ... Subalterno 2 graffate Foglio 13 Particella ... Subalterno 15, ... Foglio 13 Particella ... Sub. 9 Particella ... Sub. 16 Particella ... Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. del 11/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 1/09/..... Numero di repertorio emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AVELLINO Sede AVELLINO. A favore di ... S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale (Richiedente: STUDIO , 2 MILANO), contro ... Nato il 31/10/... a ... (AV) Codice fiscale ..., ... Nata il 21/08/... a ... (AV) Codice fiscale ... Grava su ... Foglio ... Particella ... Subalterno 2 graffate Foglio ... P.lla ... Subalterno 15, ... Foglio ..., plla ..., sub 11, plla ... sub 16, plla ... sub 9

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I Beni NON ricadono su suolo demaniale.



QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo





NON risultano pesi ulteriori se non uno stato di fatto del Fabbricato che vede la presenza di una unica caldaia, come si spiega appresso.

LA CALDAIA

Per quanto concerne la caldaia, se ne rileva -al momento del Sopralluogo- solo una, unica per tutti i Lotti esaminati (contenuta nell'apposita sala al piano terra del Lotto UNO)

Tale evenienza ha come conseguenza, nel caso di vendita in lotti separati, che bisognerà effettuare qualche lavorazione di tipo idraulico/elettrico per scindere appunto il sistema di riscaldamento e produzione Acqua Calda Sanitaria.

La cosa più semplice in questo momento, in caso di vendita a soggetti separati, risulterebbe, se le tubazioni fossero già separate adeguatamente, mettere una caldaia di minori dimensioni per ognuna delle utenze.

Se così non fosse bisognerebbe ripensare l'impianto di riscaldamento e ACS.

Alla luce delle recenti -e soprattutto future prossime- norme sull'argomento, la cosa più semplice potrebbe essere utilizzare il gas solo per l'acqua calda sanitaria, e riscaldare gli ambienti con macchine elettriche (aria condizionata, di vario genere).

Quindi, solo ad esempio, per ogni lotto/abitazione, una piccola caldaia a gas solo per l'ACS (oppure, se si volesse eliminare totalmente il gas, una pompa di calore dedicata alla produzione di ACS), e tre/quattro pompe di calore per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti.

Poi ci sarebbe comunque il problema dell'utenza del gas; infatti dal sito dell'Arera, solo ad esempio, si trae il seguente articolo:

"Quando è possibile avere un unico contatore per due unità immobiliari

Sono 3 i casi previsti dalla delibera 894/2017/R/eel di ARERA, in cui è ammesso avere un solo contatore per due immobili distinti:

- *quando un immobile principale e le sue competenze appartengano alla stessa persona fisica o giuridica e si trovano sulla stessa particella catastale (per esempio, in un condominio sono conteggiabili sullo stesso contatore i consumi di un appartamento e del garage correlato);*



— se è possibile accorpate i consumi di più immobili pertinenziali (garage, cantine, sottotetti, anche appartenenti a persone diverse) facenti parte di un unico condominio. A loro volta, possono essere inglobati nei consumi condominiali;

— se le unità immobiliari non residenziali contigue, appartenenti alla stessa persona giuridica (per esempio aziende o negozi), sono collocate in uno stesso sito e utilizzate per produrre gli stessi beni e servizi, allora possono condividere il medesimo contatore.

Ma tali discorsi risultano in questo momento solo ipotetici, visto che non è possibile conoscere l'evoluzione della vendita dei Cespiti. A oggi l'unica certezza è che se si dovessero alienare i Lotti a soggetti diversi ci sarebbero delle spese da affrontare per il riscaldamento.

Quindi, a evitare falsi presupposti, si preferisce qui tener conto di tale evenienza futura nella quantificazione (con una lieve diminuzione ragionata) del prezzo unitario di stima dei Beni.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- 1) spese fisse di gestione o manutenzione: NON se ne rilevano
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: NON se ne rilevano
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NON se ne rilevano

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DEI BENI

Si riportano alcuni dei criteri utilizzati in seguito per la stima del Valore Venale dei beni oggetto di stima, considerando che uno dei principi fondamentali su cui si basa il giudizio estimativo è che il valore dipende dallo scopo stesso del giudizio di stima, cioè: il valore di un immobile dipende anche dal tipo di investitore.

Dalla Gazzetta Ufficiale n. 178 del 02-08-2001 Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati. (Provved. n. 19111/G)

Art. 2. Definizione di valore di mercato

1. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che: entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato; sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto; le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare; il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo; il venditore non sia indotto da circostanze affinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione; l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Art. 3. Modalità delle valutazioni

1. Il valore di mercato è determinato attraverso una valutazione distinta di ogni terreno e di ogni fabbricato.
2. La valutazione di più cespiti può essere effettuata in maniera congiunta qualora gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è adeguatamente illustrata nella relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 9.

Art. 4. Periodicità delle valutazioni

1. La valutazione dei terreni e fabbricati deve essere aggiornata in presenza di variazioni significative nelle loro caratteristiche o nel mercato omogeneo di riferimento e, in ogni caso, almeno ogni cinque anni.

Titolo II

Metodi di determinazione del valore di mercato

Art. 11. Determinazione del valore di mercato

1. Il valore di mercato dei terreni e fabbricati è determinato con l'ausilio di metodologie di tipo patrimoniale. In particolare, lo stesso è individuato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e tenendo conto della loro redditività.
2. Per gli immobili concessi in locazione la determinazione del valore di mercato tiene conto del canone di locazione in relazione alla data di scadenza del contratto, alle eventuali clausole di revisione del canone ed alle ipotesi di revisione dello stesso.
3. Il valore di mercato è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene e di ogni altra spesa.

Art. 6. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili

1. Si considerano caratteristiche di tipo intrinseco quelle affinenti alla materialità del bene (tipo e qualità della costruzione, condizioni di conservazione etc.).
2. Sono caratteristiche di tipo estrinseco quelle rinvenienti da fattori esterni al bene quali, ad esempio, quelle di tipo giuridico (vincoli urbanistici, diritti di godimento altrui, etc.) ed economico (costi di manutenzione, redditività, etc.).
3. Rientrano tra le caratteristiche di tipo estrinseco le possibilità di destinazioni di uso del cespite alternative rispetto a quella attuale, a condizione che le caratteristiche dello stesso, oggettivamente valutate, lo consentano.

Art. 7. Valutazione comparativa

1. Qualora siano disponibili informazioni attendibili ed adeguatamente documentate sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, il valore del cespite può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante.
2. L'applicazione della disposizione di cui al comma precedente è consentita a condizione che le caratteristiche degli immobili presi a comparazione presentino un sufficiente grado di omogeneità con quelle dell'immobile oggetto di valutazione

Si tengono in considerazione anche le varie normative precedenti, tra le quali la Circolare dell'1/7/1926 n° 9400, la Circolare del 26/3/1966, n° 12480 e la Legge sull'Equo Canone del 1978, etc., nonché l'apporto dato dai costi di ricostruzione imposti dalla L. 219/81 etc., che hanno comunque influenzato molto le costruzioni in Irpinia all'epoca di realizzo di tali Beni (vedi allegato).

criteri più recenti

Valutazioni Immobiliari

I principi, i criteri e i metodi di valutazione immobiliare appartengono a un univoco apparato scientifico, mentre le valutazioni possono presentare caratteri differenti da paese a paese e tradizionalmente si sviluppano in ambiti nazionali, essendo legate alle norme legislative, amministrative e fiscali e in generale alla situazione economica e sociale. L'attività professionale nella valutazione e nella consulenza immobiliare è organizzata in associazioni, società ed enti indipendenti ed è dotata di standard estimativi uniformi quali:

Appraisal and valuation standards: The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS;

International Valuation Standards: International Valuation Standards Committee;

European Valuation Standards: The European Group of Valuers' Associations;

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: Appraisal Standards Board, USPAP;

Codice delle valutazioni immobiliari: Tecnoborsa;

Assessment Administration Standards: International Association of Assessing Officers, IAAO.

La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme da applicare nella valutazione di immobili, di asset e di diritti e di interessi immobiliari. Il metodo estimativo è pre-visivo, nel senso che prevede (o stima) il valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato di un'immobile nel momento presente o in un momento futuro: prima ad esempio che l'immobile sia compravenduto o ceduto in affitto o che la sua costruzione o trasformazione

abbiano inizio. Anche quando questo giudizio è formulato ex post per un accertamento o per stabilire la congruità di un prezzo corrisposto o di un costo sostenuto, il metodo estimativo è preventivo e prescinde dall'esistenza del prezzo o del costo storico relativi all'immobile. Il metodo estimativo si basa sulla **comparazione**: nella stima del valore di mercato compara l'immobile oggetto di stima con altri immobili di prezzo noto e con caratteristiche tecniche ed economiche in diverso grado simili. Nel campo delle valutazioni professionali generalmente non è possibile separare il giudizio di stima dalla conoscenza tecnica dell'immobile, dall'ambito giuridico e dal quadro economico dell'immobile, dell'interesse o del diritto oggetto della valutazione.

Basi del Valore

Nelle valutazioni immobiliari ricorrono i concetti di prezzo, di valore e di costo.

Per **prezzo** si intende l'importo pagato o riscosso per un bene o un servizio in un dato momento e in un definito mercato. Il prezzo di mercato costituisce un dato storico, generato dall'incontro della domanda e dell'offerta. Il **valore** è la stima più probabile del prezzo che sarà concordato tra l'acquirente e il venditore di un bene o di un servizio. Si tratta della previsione di fatti futuri, sviluppata sulla base di dati e di informazioni del mercato immobiliare. Il **costo** è la somma delle spese necessarie per produrre un bene o un servizio. Il costo è un concetto legato alla produzione e distinto dallo scambio di mercato. Per l'acquirente il prezzo pagato per un bene o un servizio rappresenta un costo. Nel momento in cui il bene o il servizio sono stati realizzati o forniti, il loro costo diventa un dato storico. Le valutazioni immobiliari si svolgono sulla base del valore di mercato e su basi diverse dal valore di mercato.

Mercato Immobiliare

Il **mercato immobiliare** è formato dalla domanda e dall'offerta dei beni immobili (terreni agricoli, aree edificabili, fabbricati strumentali, appartamenti, ville, etc.).

I **beni immobili** sono generalmente beni complessi e diversificati legati al contesto ove sono collocati. Sono beni polifunzionali e durevoli che presentano più profili e molteplici e differenziati impieghi e destinazioni. La domanda di beni immobili è volta al consumo, alla produzione, all'investimento, a finalità di prestigio sociale (**status symbol**) e di rifugio dall'inflazione. Gli immobili presentano una redditività mista, sotto forma di reddito e di rivalutazione del capitale. Il mercato immobiliare è un tipico esempio di mercato reale articolato in sottomercati, denominati segmenti, composti da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Nell'ambito del segmento di mercato i compratori e i venditori sono in numero ridotto rispetto ai mercati di altri prodotti durevoli. I compratori e i venditori spesso non posseggono complete informazioni sugli immobili, sul prezzo e sul numero delle unità offerte e domandate; buona parte dei soggetti del mercato non sono operatori professionali e spesso non hanno familiarità con l'acquisto e la vendita di immobili e con le relative procedure.

Rilevazione dei dati immobiliari

Ai fini della stima, l'osservazione del mercato immobiliare può avvenire con la rilevazione: dei parametri del segmento di mercato, dei dati immobiliari e delle altre informazioni di mercato. Il segmento di mercato è un'unità di rilevazione definita nei **parametri**, che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi quantitativi e qualitativi (numerici e letterari).

I parametri del segmento di mercato sono noti ai tecnici, agli intermediari, ai pratici, alle imprese e agli enti e alle istituzioni che operano nel settore immobiliare.

Il **dato immobiliare** è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri riferiti alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile; ad esempio nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il dato immobiliare è costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie dei balconi, dal numero dei servizi, dal livello del piano e così di seguito.

Criteri di Stima

Nelle valutazioni immobiliari il **criterio di stima** rappresenta una regola: **a)** Per distinguere in modo semplice l'esistenza di definite condizioni; **b)** Per identificare gli elementi volti a circoscrivere un valore sul piano concettuale; **c)** Per indicare conseguentemente un orientamento al processo di valutazione.

Le condizioni scaturiscono dalla miriade di situazioni concrete in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti e gli immobili, gli interessi e i diritti oggetto di valutazione. Nell'ambito di questi rapporti esiste una corrispondenza tra lo scopo per il quale è richiesta la valutazione e il valore da determinare. Si può affermare che ogni valutazione abbia un proprio scopo, movente o ragione pratica, e che per uno stesso immobile in definite condizioni possono essere determinati uno o più valori. Per quanto possano essere numerosi gli scopi della stima, le basi del valore indicano gli elementi intesi a caratterizzare un valore o più valori sul piano concettuale, quali nella fattispecie il valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato.

Criteri di stima del valore di mercato

I **criteri di stima** del valore di mercato mirano alla sua stima nelle circostanze concrete, secondo la definizione standard e considerando lo scopo della valutazione e il principio di comparazione (**punto a**).

I criteri di stima considerano le situazioni in cui la stima del valore di mercato riguarda (Codice delle valutazioni immobiliari):

un immobile che presenta potenzialità di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, restauro, etc.) o di integrazione con un altro o con un complesso di immobili;

un immobile che fa parte di un immobile composito e che non può essere ceduto separatamente dal resto, o se separato perde in tutto o in parte il suo valore economico;

un immobile che può essere collocato alternativamente in un segmento di mercato diverso da quello delle compravendite;

un immobile per il quale si forma il suo prezzo di offerta sommando al valore di mercato dell'area edificabile, il costo di costruzione e il profitto di impresa (come ad esempio un edificio nuovo).

Criteri diacronici

I criteri di stima del valore di mercato circoscrivono il valore sul piano concettuale.

Per indicare un orientamento al processo di valutazione è necessario considerare il fattore tempo che interviene nelle trasformazioni, nelle integrazioni, nelle suddivisioni edilizie e immobiliari, nella commercializzazione e nell'esercizio di un immobile (**punto c**).

Per tenere conto della diacronia di questi processi si ricorre all'analisi del flusso di cassa.

Highest and Best Use

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, restauro, recupero, etc.) e molteplici destinazioni di uso (abitazione, ufficio, etc.). Al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni e di destinazioni alternative; alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (**market value for the existing use, MVEU**) e alle seconde tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. Il cosiddetto **highest and best use (HBU)**, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile e il valore di mercato nell'uso attuale. L'**HBU** indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Tale destinazione può essere quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato attuale è maggiore dei valori di trasformazione nelle destinazioni alternative. L'**HBU** può riguardare anche la cessione in uso di un immobile. L'**HBU** considera la destinazione che induce il massimo reddito tra i redditi di trasformazione degli usi alternativi previsti per l'immobile e il reddito nell'uso attuale.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);

Legalmente consentite (vincolo giuridico);

Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);

Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Procedimenti di Stima

I procedimenti di valutazione sono gli strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato degli immobili.

I **procedimenti di stima** del valore di mercato si basano sulla osservazione e sulla rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare. Tra questi si è soliti distinguere i procedimenti orientati al mercato (**market oriented**) che si basano sulla rilevazione puntuale dei dati e i procedimenti fondati sulla redditività degli immobili (**yield oriented**). In realtà tutti i procedimenti di stima del valore di mercato sono orientati direttamente o indirettamente al mercato. Gli **standard di valutazione** considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile siano: il metodo del confronto di mercato (**sales comparison approach** o **market approach**); il metodo della capitalizzazione del reddito (**income capitalization approach** o **income approach**); il metodo del costo (**cost approach**).

I procedimenti di valutazione possono essere applicati, ricorrendo le condizioni, anche per le altre basi del valore diverse dal valore di mercato.

Metodi del Confronto di Mercato

Il metodo del confronto di mercato (**market comparison approach** o **sales comparison approach**) si basa sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato. La diffusione di questo metodo di stima degli immobili nelle sue molteplici varianti è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il metodo del confronto di mercato (**MCA**) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il **MCA** è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Dato immobiliare - Extra Dati e Informazioni

Il dato immobiliare è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri riferiti alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile.

Gli extra-dati sono dati numerici che ai fini della stima svolgono compiti ausiliari.

Per definizione gli extra-dati non possono essere usati autonomamente ma solo in presenza dei dati a cui sono correlati metodologicamente.

Le informazioni immobiliari possono essere descrittive e qualitative e possono comprendere anche elementi di giudizio del valutatore.

Talvolta tutte queste misure orientative sono riferite a contesti più ampi del segmento di mercato, in tal caso il complesso di queste informazioni è vagliato con le informazioni e le conoscenze possedute dal valutatore.

Il **dato immobiliare** puntuale è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri e dalle caratteristiche immobiliari come si rilevano da contratti, da schede, da interviste, da questionari, etc. con riferimento al segmento di mercato;

Gli extra-dati sono costituiti dai:

- dati con un nesso causale o temporale con i dati immobiliari veri (listini, borsini, etc.);
- dati trattati statisticamente (quotazioni, indici congiunturali, etc.);

Le informazioni immobiliari rappresentano l'insieme delle notizie e delle indicazioni valide nell'ambito di un'utilizzazione pratica e immediata nella stima (trend, statistiche aggregate, etc.).

Sistema di Stima

Il **sistema di stima** si fonda sulla **funzione di comparazione** estimativa per la quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Questa funzione può essere scritta come equazione relativa a ciascun confronto tra l'immobile oggetto di stima e i singoli immobili rilevati. Nella stima del valore di mercato di un villino sono stati rilevati i dati immobiliari relativi ai villini **A, B e C**.

MCA e Sistema di Stima



Il metodo del confronto di mercato (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il sistema di stima è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e sistema di stima. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche per le quali esistono indicazioni del mercato e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle restanti caratteristiche e del valore o del canone di mercato ricercato.



Sistema di Ripartizione

Il **sistema di ripartizione** si basa sulla funzione di ripartizione che scompone il prezzo o il canone di mercato di un immobile nei prezzi o nei redditi unitari medi delle caratteristiche immobiliari, al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo o al canone di mercato.

La funzione di ripartizione considera il prezzo o il canone di mercato come somma dei prodotti di ciascuna caratteristica immobiliare per il relativo prezzo o reddito medi.

Metodo del Confronto dei Segmenti

Nelle valutazioni immobiliari l'individuazione e la descrizione del segmento di mercato dell'immobile da valutare costituisce una fase preliminare del processo di valutazione che riguarda tutti i procedimenti e i metodi di stima. Gli immobili comparabili possono essere rilevati contemporaneamente: **a)** nel segmento di mercato attuale dell'immobile da valutare; **b)** in un segmento di mercato diverso da quello attuale dell'immobile da valutare (**Codice delle valutazioni immobiliari**).

La rilevazione dei dati in uno o più segmenti diversi da quello attuale dell'immobile da valutare può riguardare la stima del valore di mercato:

- di un immobile che presenta potenzialità di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, restauro, etc.) o di integrazione con un altro immobile o con un complesso di immobili di un altro o di altri segmenti di mercato;
- di una parte di un immobile composito che può essere ceduta separatamente dal resto in un segmento di mercato diverso da quello dell'immobile composito;
- di un immobile che può essere collocato alternativamente in un segmento di mercato diverso da quello delle compravendite, come ad esempio in quello degli affitti dove può essere ceduto in uso a un canone di mercato.

Calcoli Finanziari

Nella valutazione degli immobili, degli interessi e dei diritti con contenuto economico si fa ricorso ai calcoli finanziari al fine di tenere conto dell'articolazione temporale del flusso dei redditi e dei costi degli immobili, delle trasformazioni edilizie e immobiliari e delle vicende di fatti, cose e persone intorno alla stima. L'impostazione finanziaria richiede alcune nozioni preliminari.

Metodo della Capitalizzazione Diretta

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o **stima reddituale**) si fonda sulla trasformazione del reddito o dei redditi di un immobile nel valore di mercato. La trasformazione può avvenire con l'uso del rapporto di mercato esistente tra il prezzo e il canone di mercato (o del suo reciproco) e con l'uso di un saggio di sconto utilizzato per calcolare il valore attuale della serie dei redditi. Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, in particolare per il valore di mercato e per il valore di investimento.

Si applica inoltre nelle stime degli interessi e dei diritti immobiliari con contenuto economico e con implicazioni temporali. L'applicazione del procedimento di stima per capitalizzazione del reddito possiede una vita propria nell'attività di consulenza immobiliare (**appraisal consulting e counseling**).

Metodo della Capitalizzazione Finanziaria

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (**yield capitalization**) applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso un saggio di capitalizzazione. Il valore attuale può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente. Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale.

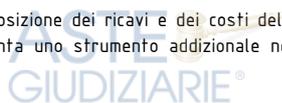
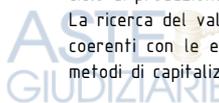
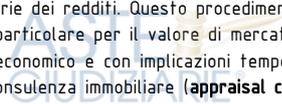
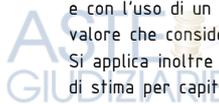
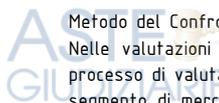
Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli del canone di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio.

Analisi del Flusso di Cassa Scontato

L'analisi del flusso di cassa scontato (**discounted cash flow analysis, DCFA**) riguarda lo studio dei flussi di cassa immobiliari in situazioni speciali, particolari o complesse che non sono immediatamente riconducibili a quelle degli altri due metodi della capitalizzazione del reddito, che si fondano su ipotesi e condizioni applicative ricorrenti.

La **DCFA** comprende: la stima del valore di mercato, di redditi, di interessi e di diritti immobiliari durevoli ma limitati temporalmente; la stima del valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una valorizzazione; e la stima del valore corrente di un immobile in sviluppo in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia.

La ricerca del valore di mercato tramite la **DCFA** è legata alla natura e alla composizione dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti con le evidenze e le aspettative del mercato. Spesso la **DCFA** rappresenta uno strumento aggiuntivo nel contesto degli impieghi degli altri metodi di capitalizzazione.



Metodo del Costo

Il metodo del costo (**cost approach**) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente. Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni.

Occorre precisare preliminarmente che:

- a) il metodo del costo è un metodo che stima il valore di mercato di un immobile edificato;
- b) essendo l'immobile composto da due parti, il terreno e il fabbricato, queste possono essere considerate economicamente divisibili o economicamente indivisibili. Se ciascuna delle due parti è negoziata in mercati indipendenti, ossia se le parti sono oggetto di contrattazione separata, allora ai fini della stima l'immobile è economicamente divisibile (impostazione corrente); se le parti costituiscono un tutt'uno per lo stretto rapporto di complementarietà e sono contrattate esclusivamente in un unico mercato, allora ai fini della stima l'immobile è economicamente indivisibile (impostazione tradizionale)

Stima delle Aree

Il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato. Un terreno edificato può avere un **HBU** come area edificabile e un altro **HBU** come combinazione del sito e della costruzione.

Costo di Ricostruzione

Nel metodo del costo si suppone che il valore di mercato del fabbricato possa essere stimato in base al costo di ricostruzione deprezzato, ossia all'ipotetico costo di costruzione del fabbricato esistente e al suo deprezzamento maturato nel tempo. Il valore di mercato del fabbricato è quindi stimato come costo opportunità, ossia nel costo ipotetico di un'opera già realizzata, che verosimilmente non sarà ricostruita né identica né equivalente. Il costo di ricostruzione deprezzato è dunque un prezzo di conto definito ai fini della stima del valore del fabbricato e a questi fini segue le regole della metodologia di valutazione.

Il **costo di ricostruzione** di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente.

Deprezzamento

Gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti nel tempo a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali. Le principali cause del **deprezzamento** dei fabbricati sono il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna.

Il **deterioramento fisico (physical deterioration)** è causato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti del fabbricato con il trascorrere del tempo e da cause accidentali. La perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità del fabbricato di offrire i servizi per i quali è destinato; per alcune parti del fabbricato il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, etc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire.

Dopo questa premessa illustrativa, il **sottoscritto**, al fine della stima dei beni qui oggetto di esecuzione, per la particolare situazione urbanistica e per il **-molto-** particolare momento di congiuntura economica, **ritiene di dover tener presente** sostanzialmente i seguenti criteri:

Al fine di determinare il valore in regime di libera contrattazione -per le unità immobiliari oggetto di stima- si terranno presenti alcune considerazioni preliminari. Si adatterà il procedimento per **comparazione diretta**, analizzando il mercato locativo immobiliare urbano ed elaborando i valori di comparazione di beni con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, analoghe al bene da stimare, con i quali potrà formularsi un obiettivo giudizio sul più probabile valore di mercato del bene stesso. Il procedimento **indiretto o analitico** (con cui è possibile desumere il canone che il bene è capace di dispiegare se immesso in libero mercato) si ritiene che non sia applicabile al caso in specie il procedimento analitico in quanto mancano dati storici certi relativi ad immobili ad uso abitativo da assumere a riferimento per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare. Inoltre, dall'indagine condotta è emerso che, trattandosi quasi esclusivamente di trasferimenti tra privati, il prezzo dichiarato negli atti difficilmente coincide con quello effettivamente corrisposto per motivi fiscali.



A tal fine sono state effettuate indagini presso operatori del settore e presso agenzie immobiliari, unici referenti realmente attendibili sull'andamento reale della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili a destinazione abitativa. Da tale ricerca di mercato, circoscritta all'ambito in questione è stato possibile ottenere dati documentali certi relativi a beni simili. Dall'indagine condotta è risultato che negli ultimi anni si è registrato un valore stabile o in leggera crescita (ma solo per l'apporto dato dai trasferimenti dalla zona napoletana) della popolazione locale. Di conseguenza c'è stato un discreto incremento della domanda di unità immobiliari abitative, ma non bisogna dimenticare la particolare bolla speculativa che negli ultimi decenni ha visto i Comuni della provincia di Avellino al centro di speculazioni, grazie anche ai trentennali contributi legge 219/81 e l'attuale deprezzamento dovuto alla crisi economica.

Tale procedimento vede l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta ottenuto in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il procedimento di stima adottato, è quello derivante dalla comparazione diretta di mercato (Market Approach).

Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach).

Si stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, si determinano gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;



Dal **Borsino Immobiliare** (vedi in allegato) è possibile trarre alcune indicazioni (prezzo di vendita al metro quadro) su recenti vendite di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima: da € 647 a € 749

Bisogna anche tener conto dei risultati (**facilmente reperibili in rete**) dei SEGUENTI estratti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - OMI a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

a _RAPPORTO IMMOBILIARE ANNO 2024 - il settore residenziale

PRESENTAZIONE Il Rapporto Immobiliare 2023 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) analizza, come di consueto, i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMIAL riguardo, si sottolinea che tale Rapporto rientra nei compiti assegnati dal Testo Unico Bancario in relazione al controllo statistico del mercato residenziale. Inoltre il Rapporto si avvale, anche quest'anno, della collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana per l'elaborazione dell'indice di *affordability*.

Questa edizione, in cui deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2021, non effettua rispetto alle precedenti solo un confronto tra il 2021 ed il 2022 essendo stato, quest'ultimo, segnato dalla pandemia da Covid-19 e dalle relative conseguenze sulla salute, sulla vita sociale e sull'economia.

Si è ritenuto perciò utile estendere il confronto anche con il 2019, al fine di comprendere quale modifiche siano intervenute sulla composizione e sulla dinamica degli scambi di abitazioni e in che misura il mercato si sia incamminato sulla strada della ripresa e non solo di un rimbalzo "tecnico" rispetto alla caduta del 2020. In effetti, proprio questo confronto mostra che il 2021 ha rappresentato un anno particolarmente positivo per il mercato residenziale. Le tragiche novità che segnano questa prima parte del 2022, con l'invasione dell'Ucraina da parte della Russia e con tutte le relative conseguenze, compreso il presentarsi di livelli di inflazione mai sperimentati negli ultimi vent'anni, avrà probabilmente impatti anche sull'andamento del mercato immobiliare.

Il Rapporto si articola nei seguenti capitoli:

- le compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle perfinenze; analisi delle dimensioni delle abitazioni compravendute; stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- i mutui ipotecari: analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;
- i principali dati regionali (compravendite e i mutui ipotecari);
- l'analisi dei dati nelle principali città (compravendite e mutui ipotecari); per le grandi città, inoltre, si esaminano con maggior dettaglio i tassi di variazione delle compravendite nei comuni riguardanti il resto della provincia, distinguendo tra la prima cintura urbana e i restanti comuni della provincia;
- le locazioni, con un'analisi dei principali sotto mercati in cui possono essere distinti;
- le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI.

Dati e analisi dei singoli mercati immobiliari regionali saranno pubblicati in "*Le statistiche regionali*", corredate da *focus* provinciali. Si tratta di pubblicazioni a sé stanti, effettuate in collaborazione con le Direzioni regionali e provinciali, disponibili sul sito Internet dell'Agenzia a partire dal 3 giugno 2023.

LE COMPRAVENDITE Nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra una netta riduzione, rispetto all'anno precedente, del Pil (-8,9% in volume) e della domanda interna (-9,1% in volume gli investimenti e -7,8% consumi finali nazionali).

40

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008

nell'Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interp. D.M. 5.8.11, Art.4)

Una crisi ancora indotta dagli effetti della pandemia COVID-19 e dalle necessarie azioni di contrasto mediante chiusure (*lockdown*) e distanziamenti che hanno rallentato inevitabilmente l'attività economica e sociale. Grazie a quelle misure, che hanno in parte contenuto gli effetti pandemici, ad un più consapevole trattamento sanitario e soprattutto con l'avvio campagna di vaccinazione di gran parte della popolazione italiana si è avuta la possibilità di ridurre gli effetti della pandemia e si è potuto via via ripristinare la ripresa delle attività economiche e sociali.

Tutto ciò inevitabilmente si è riflesso sulla quantità degli scambi nel settore residenziale. Infatti, il 2022 si chiude con brusco arresto della crescita, iniziata dal 2014, segnando un secco -7,7%.

Nel 2023 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020. Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020. D'altronde, l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2021 rispetto al 2020 (Tabella 1) è evidente la concentrazione della crescita nei primi due trimestri dell'anno, essendo il confronto eseguito con i trimestri del 2020 nei quali sono state adottate le più rigide restrizioni per il contenimento della pandemia. Nel confronto con il 2019 (Tabella 2), i tassi tendenziali, calcolati su trimestri omologhi, evidenziano, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, un deciso rialzo dei volumi scambiati, evidenziando in particolare un più marcato rialzo delle compravendite nei comuni non capoluoghi.

e delle

b_ "Statistiche III trimestre 2024 - RESIDENZIALE" - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE -

OMI a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato

Immobiliare

...Le abitazioni - Dati nazionali e per area territoriale

...Nel terzo trimestre del 2024 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2021, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2023; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2023... Il segmento di mercato dei box e dei posti auto mostra, nel terzo trimestre 2024, una sostanziale stabilità (+0,5%) rispetto al 2023... La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi al Nord Ovest e al Centro, dove le maggiori perdite si concentrano nei comuni capoluogo. Nelle altre aree, soprattutto al Sud e nelle Isole, si registra un dato positivo...

e del

c_ "SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA, BANCA D'ITALIA - EUROSISTEMA"

...I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.463 agenti immobiliari dal 21 settembre al 21 ottobre 2024, nel III trimestre continuano a prevalere segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, ma il saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso delle quotazioni risulta in diminuzione rispetto alla precedente indagine; sono divenute più diffuse fra gli agenti le attese di un calo dei prezzi per il trimestre corrente. I tempi di vendita si sono appena allungati, mantenendosi prossimi ai minimi storici, e lo sconto medio sul prezzo richiesto è lievemente aumentato. Gli operatori segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: i giudizi di riduzione dei potenziali acquirenti prevalgono sulle valutazioni di aumento. I canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in rialzo. Le attese sulla situazione del mercato immobiliare si sono ulteriormente deteriorate, con riferimento sia a quello in cui opera la propria agenzia sia a quello nazionale. Secondo la maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita...

Non si deve dimenticare il particolare regime di vendita, quello effettuato (senza la classica contrattazione diluita in tempi più lunghi) attraverso l'esecuzione immobiliare: "Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione



di valore di mercato" (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI).

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, derivato dal più probabile Valore di Mercato, sono state tenute in conto le condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva. Come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati detratti ed indicati gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

A ulteriore **riprova** della fondatezza della valutazione effettuata vale anche quanto riportato dal Dipartimento del Territorio, Direzione Centrale (vedi allegato) che, per le tipologie esaminate, per la vetustà e per la zone in questione e limitrofe riporta prezzi da circa € 650 a circa € 750 a mq, per le abitazioni.

Considerando il particolare momento storico (non particolarmente favorevole per il mercato immobiliare), sulla base dei dati rilevati e tenuto conto dell'insieme delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive precipue degli immobili in questione [ovvero la quadratura a disposizione, la posizione rispetto al centro, le **rifiniture** interne, la vetustà dei beni, la categoria catastale di appartenenza, la sua quadratura e la sua favorevole posizione rispetto al centro del Comune, anche considerato anche i costi degli immobili nuovi siti in ..., **si può dire che** la cifra (anche rilevata anche con indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare, opportunamente adeguati mediante comparazione delle caratteristiche avendo sempre presenti i valori di compravendita di beni simili nella zona di riferimento degli immobili messi a confronto con le peculiarità dei beni qui oggetto di stima, e alle particolari esigenze della presente stima) che, **a parere del sottoscritto**, risulta congrua per i beni in questione (valore a metro quadro) risultano, per l'abitazione, € 680,00/mq. Per il locale commerciale, considerando un **coefficiente di merito del +20%** rispetto alle abitazioni (relativo a posizioni favorevoli al commercio), e considerando la piccola metratura e la posizione rispetto al centro del comune, si può dare un valore arrotondato di € .../mq.

QUESITO n.: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. DIVISIBILITA' DEI BENI





I cespiti oggetto di pignoramento sono rappresentati e suddivisi giuridicamente, catastalmente e nell'effettivo stato di fatto (anche se appartenenti allo stesso corpo di fabbrica), da:

- un appartamento dislocato tra piano terra e piano primo (p.lla ... sub 2, graffata alla p.lla ..., sub 15)
- un appartamento sito al piano primo (p.lla ..., sub 16)
- un locale commerciale sito al piano terra (p.lla ..., sub 9)
- un locale autorimessa sito al piano terra (p.lla ..., sub 11).



Individuazione dei beni pignorati in lotti

FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la suddivisione (giuridica e catastale) in cui oggi si trovano i Cespiti oggetto di pignoramento, a parere di chi scrive, risulta conveniente per la Procedura, anche per favorire una rapida vendita di tali immobili, formare tre lotti indipendenti, come segue:



LOTTO UNO _formato da una abitazione su due piani (p.lla ..., sub 15), associato all'*ormai indispensabile* locale autorimessa sito al piano terra (p.lla ..., sub 11).



LOTTO DUE _abitazione (di dimensione minore) sita al piano primo (p.lla ..., sub 16)

LOTTO TRE_ locale commerciale autonomo (p.lla ..., sub 9), al piano terra.

Tale separazione appare una operazione interessante dal punto di vista economico/logistico, con la formazione di unità abitative o commerciali indipendenti tra loro e pienamente fruibili in autonomia, il tutto a favore della Procedura, aumentando la possibilità di vendita.



SI VEDANO QUINDI I CAPITOLI CHE SEGUONO, RELATIVI ALLE VALUTAZIONI DEI LOTTI



CONSIDERATI



QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

...in caso di esistenza di rapporto di coniugio...si deve acquisire il certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio

-dall'ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO risulta che:

... .., nato a ... (AV) il 31-10-.... (Atto n. ... p.l s.A anno), Residente a ... (AV)
e

... .., nata a ... (AV) il 21-08-.... (Atto n. ... p.l s.A anno), Residente a ... (AV)
si siano uniti in matrimonio il alle ore 11 e minuti 30

nel Comune di ... (AV)

Quindi in regime di comunione dei beni, e quindi, **nella fattispecie, si può dire che non appaiono complicazioni legate ai rapporti di coniugio dei proprietari.**

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI

1 decreto fissazione ud. ex art. 569 c.p.c + nomina Dr. Astianatte De Vincentis, Trib. di Avellino

2 verb giuramento + accettazione incarico ctu

3 Atto di precetto

4 Pignoramento notificato

5 Ispezione telematica + nota trascrizione pignoramento

6 atti notarili

7 Certificazione_Notarile

8 Certificati anagrafici

9 scheda di completezza

10 richiesta documentazione al Comune

11 INVITO PRIMO SOPRALLUOGO

12 foto1 geofoto

13 foto2 appartamento grande sub 15 LOTTO UNO

14 foto3 garage LOTTO UNO

15 foto4 appartamento piccolo sub 16 LOTTO DUE

16 foto5 locale commerciale sub 9 LOTTO TRE



17 documentazione catastale

18 concessioni edilizie etc

19 certificato di collaudo

20 autorizzazioni di agibilità

21 prg + legenda

22 valutazioni omi geopoi agenzia entrate

23 valutazioni borsino immobiliare

24 annunci vendita agenzie immobiliari

25 verbale accesso con custode RGE 109_24

26 dichiarazione di spedizione della Perizia alle parti

27 spese sostenute in fase di Perizia

28 relazione oscurata



LOTTO IN VENDITA

SCHEDA LOTTO UNO

SCHEDA LOTTO UNO oscurata

scheda sintetica LOTTO UNO

scheda sintetica oscurata LOTTO UNO



SCHEDA LOTTO DUE

SCHEDA LOTTO DUE oscurata

scheda sintetica LOTTO DUE

scheda sintetica oscurata LOTTO DUE



SCHEDA LOTTO TRE

SCHEDA LOTTO TRE oscurata

scheda sintetica LOTTO TRE

scheda sintetica oscurata LOTTO TRE



parcella

