



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 258/2014 R.G.E.

.../ ...

Giudice dell'Esecuzione Dott. Gaetano Guglielmo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Ill.mo Giudice Dott. Gaetano Guglielmo
Giudice Istruttore delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di AVELLINO

PREMESSA

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **258/2014** del R.G.E. promossa da ...contro ..., in data 14.05.2015 la S.V. Ill.ma disponeva la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del sottoscritto dott. Arch. Pellegrino Carullo [Studio in Avellino alla Via Serafino Soldi n. 7 – Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 624 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n. 953].

All'udienza del 18 maggio 2015, nel prestare il giuramento di rito, lo scrivente riceveva l'incarico che, sinteticamente, possiamo riassumere nei seguenti quesiti:

- *Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., provveda l'esperto, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, all'accesso agli immobili ed al reperimento di qualunque documento ad essi concernenti;*
- *Provveda l'esperto all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali e indichi se gli immobili sono liberi o occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi ed a quale titolo;*
- *Descriva analiticamente ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione ed alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;*
- *Verifichi la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni;*
- *Riporti la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale;*
- *Predisponga altresì una o più schede sintetiche in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore ed i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*



▪ **Descrizione del criterio di stima**

Per la individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo si adottano due metodi di stima, di norma utilizzati, ovvero quello **sintetico** e quello **analitico**, che, opportunamente comparati mediante media aritmetica, restituiscono il valore di mercato richiesto.

Nel caso in cui non è possibile ottenere la certezza della rendita degli immobili - affitto mensile/annuale - si procede con il solo metodo di stima sintetico.

- Il metodo di stima sintetico viene elaborato attraverso il reperimento di prezzi di mercato di immobili analoghi riferiti ad un parametro unitario, identificato nel costo al metro quadrato. Si precisa che per individuare la consistenza degli immobili si tiene conto della loro **superficie commerciale**, intendendo con tale definizione la **superficie lorda** e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quelle dei tramezzi, cavedi, e dei muri perimetrali e, comunque, nel pieno rispetto della norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C. Inoltre, poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni **coefficienti di ragguaglio**, le superfici accessorie a quella principale.

Pertanto, le indagini di mercato svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e presso agenzie immobiliari locali, restituiscono i **valori medi di mercato riferiti ad immobili in condizioni ordinarie** con caratteristiche ed ubicazioni analoghe al singolo bene da stimare. Per la determinazione del valore parametrico del bene – euro al mq – si tiene comunque conto di alcuni fattori condizionanti quali ad esempio:

- tipologia della costruzione;
- zona in cui è ubicata;
- epoca di costruzione, consistenza, disposizione, orientamento;
- grado di rifiniture e stato di conservazione;
- destinazione urbanistica dell'area;
- esistenza o meno di titolo abilitativo, certificati di abitabilità ed attestato di prestazione energetica.

Infine le cifre così ottenute, moltiplicate per le superfici delle costruzioni, hanno fornito il valore di mercato per ogni singolo immobile.



- Il metodo di stima analitico si basa, invece, sulla capitalizzazione, ad opportuno saggio, del reddito lordo annuo ordinario a cui vengono sottratti le spese di gestione a carico del proprietario. Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi e cioè l'accumulazione iniziale dei suoi redditi probabili futuri.

L'elemento iniziale di partenza è il reddito annuo lordo, ottenuto attraverso la redditività mensile provata degli immobili (contratti di fitto regolarmente registrati), da cui, sottraendo le varie spese a carico del proprietario (spese di manutenzione, spese di ammortamento, imposte e tasse) si ottiene il reddito annuo netto da capitalizzare attraverso un appropriata scelta (in funzione delle caratteristiche del bene e del contesto nel quale lo stesso è inserito) del saggio di capitalizzazione. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione dell'investimento immobiliare urbano si tiene conto delle diverse circostanze che in genere ne modificano la misura. Tali circostanze sono le *influenze ascendenti* come interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, la notevole età dell'edificio, etc. e le *influenze discendenti* quali particolari pregi architettonici o artistici dell'edificio o della singola unità, evoluto grado di finimento, etc., che agiscono ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti) sul saggio medio. Infine, dopo aver raccolto tutti questi dati, si passa all'applicazione della formula finanziaria $V = a / r$ ossia $V =$ valore del bene, $a =$ annualità di reddito netto, $r =$ saggio di capitalizzazione.

Inoltre per individuare il **valore locativo degli immobili** si utilizza sempre il metodo di stima sintetico, attraverso il reperimento dei valori medi ordinari indicati dall'Agenzia del Territorio e da dati forniti da agenzie immobiliari locali per immobili aventi analoghe caratteristiche.

Per la determinazione del valore locativo parametrico di mercato attuale - **euro/mq x mese** - si tiene conto comunque di fattori quali ad esempio la tipologia della costruzione, la zona in cui è ubicata, dell'epoca di costruzione, della consistenza, disposizione, orientamento, grado di rifiniture, etc., che ne influenzano il risultato finale. Tale cifra moltiplicata per le dimensioni dei rispettivi immobili fornisce il valore locativo mensile per ciascun immobile.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

▪ **Controllo della completezza dei documenti (art. 567 c.p.c.), inizio operazioni peritali di accesso agli immobili e reperimento di atti e documenti**

In adempimento al mandato conferitomi dall'Ill.mo G.E., dopo verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, II comma, c.p.c., comunicavo alle parti, mediante raccomandata a.r., la data d'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso gli immobili di cui all'incarico il giorno 15.07.2015 alle ore 15:30.

Tale giorno ed all'ora disposta, mi sono recato in Contrada Sant'Eustachio n. 49 nel Comune di Avellino, ma non essendo presente presso l'immobile nessuna delle parti non è stato possibile accedere all'alloggio da stimare e, pertanto, le operazioni peritali sono state rinviate al giorno 01.10.2015 alle ore 16:00, sempre previa comunicazione alla proprietaria tramite raccomandata a.r..

Tale giorno ed all'ora disposta, mi sono recato sul luogo in questione dove erano presenti, oltre allo scrivente CTU:

- ... (AV - ...), proprietaria dell' immobile oggetto di stima;
- arch. ..., collaboratore del CTU;

per cui davo inizio alle operazioni peritali consistenti nella comparazione visiva e metrica dell'immobile con le planimetrie catastali e con i grafici relativi alla documentazione tecnico-amministrativa in mio possesso, e nel rilievo fotografico dell'appartamento, posto al piano II di un villino plurifamiliare ed individuato in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 1086, sub 13.

Nel corso del sopralluogo e del rilievo dell'appartamento, ho potuto riscontrare delle sensibili modifiche a tutti gli ambienti interni, nonché ad alcuni prospetti, rispetto ai grafici in mio possesso. Tali modifiche saranno dettagliatamente descritte nei successivi paragrafi.

Inoltre, ai fini del completo espletamento dell'incarico ricevuto, ho effettuato diversi accessi presso l'UTC del Comune di Avellino ottenendo la documentazione tecnico - amministrativa per la verifica della regolarità edificatoria dell'immobile da stimare, nonché le norme di attuazione del PUC (Piano Urbanistico Comunale) riferite alla zona in cui è esso compreso (cfr. all. 6).

Considerate le caratteristiche e la tipologia dell'immobile da stimare, **è stata ipotizzata la vendita in un solo lotto.**



LOTTO UNICO | Unità immobiliare destinata a residenza sita in Contrada Sant'Eustachio (AV)

▪ **Identificazione dei beni oggetto di pignoramento**

L'immobile consiste in un appartamento disposto su un livello, compreso in un villino plurifamiliare con corte comune, sito in Contrada Sant'Eustachio n.49 nel Comune di Avellino.

▪ **Dati catastali e confini**

- Catasto Fabbricati - Comune di Avellino – Indirizzo Contrada Sant'Eustachio n. 49 piano 2 - Fg. 3 - P.la 1086 – Sub 13 - Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani - Rendita Euro 1.022,58 - intestata a ... proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il villino è compreso interamente nella particella 1086 a cui risulta graffato.

L'appartamento confina, in senso orario partendo da nord, con corte comune (in adiacenza alla strada Contrada S. Eustachio), altra ditta, corte comune (in prossimità della strada di accesso al villino).

▪ **Attuali proprietari ed indicazione del titolo di proprietà**

L'unità immobiliare sopra descritta è pervenuta a ... (Avellino - 21.05.1984) per l'intero della piena proprietà in separazione dei beni, giusta atto di compravendita a rogito Notaio Giordano Vincenzo in data 29.03.2011 rep. n. 89148 racc. 33033, trascritto in Avellino in data 01.04.2011 ai nn. 5643/4566, da ... (Ciriè - TO - ...) (cfr. all. 3).

▪ **Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria (cfr. all. 1).

▪ **Descrizione della zona**

L'immobile è collocato in una località periferica, in completa assenza di strutture di servizio quali scuole, uffici, enti e servizi alle persone.

▪ **Descrizione analitica dei beni oggetto di pignoramento**

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento che si sviluppa su un livello, posto al piano secondo di un villino plurifamiliare, cinta da una corte comune.



All'intero fabbricato, come già accennato, posto al centro della corte esclusiva costituita da giardini e spazi per la sosta delle auto, si accede da una traversa privata di Contrada S. Eustachio (cfr. all. 2 foto 1-2-3). Esso si sviluppa su un livello seminterrato e due livelli fuori terra (cfr. all. 2 foto 4/7).

L'intera abitazione, oggetto di stima, è collocata al piano secondo e risulta caratterizzata da rifiniture di livello medio-alto ed in ottimo stato di conservazione (cfr. all. 2 foto 8/33).

Si evidenzia che sono state riscontrate considerevoli modifiche all'interno dell'abitazione e ad alcuni suoi prospetti, di cui si specificherà, in maniera più dettagliata, nel successivo paragrafo.

Caratteristiche tipologiche

<i>Tipo di costruzione</i>	fabbricato unifamiliare per civile abitazione (villino).
<i>Numero di piani</i>	1 piano seminterrato e 2 piani fuori terra.
<i>Consistenza</i>	l'unità abitativa si sviluppa su un solo livello, il secondo fuori terra, ed è così composta: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere da letto, 2 bagni, un balcone (lato sud e ovest) ed un ampio terrazzo prospiciente l'ingresso principale.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

<i>Copertura</i>	a falde
<i>Scala esterna di accesso all'abitazione</i>	in cemento armato rivestita con piastrelle in cotto
<i>Solai</i>	in laterocemento
<i>Strutture verticali</i>	in cemento armato
<i>Travi</i>	in cemento armato

Componenti edilizie ed impiantistiche dell'immobile

<i>Manto di copertura</i>	copertura in tegole di laterizio
<i>Cancello di accesso all'abitazione in oggetto</i>	in ferro
<i>Porta d'ingresso</i>	porta in legno ed acciaio del tipo antintrusione
<i>Pareti esterne</i>	mattoni in laterizio forato, intonaco e tinteggiatura (buono stato)
<i>Pareti interne</i>	tinteggiatura lavabile - rivestimenti in ceramica smaltata in cucina
<i>Infissi esterni</i>	infissi in legno (interno) e alluminio preverniciato (esterno) con vetrocamera e persiane alla romana in alluminio preverniciato con lamelle orientabili e zanzariere
<i>Infissi interni</i>	porte in legno tamburato con rifiniture in alluminio
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento in gres porcellanato di colore chiaro 60x60 in tutti gli ambienti dell'appartamento
<i>Bagni</i>	pavimenti e rivestimenti in gres ed igienici in vetro china
<i>Pavimentazione esterna</i>	pavimento in piastrelle di cotto
<i>Impianto elettrico</i>	a norma con tubazioni sottotraccia
<i>Impianto idrico</i>	a norma con tubazioni in rame allacciato alla condotta comunale



PCA

<i>Impianto fognario</i>	presente collegato con pozzetti di raccolta esterni con immissione nella vasca Imoff biologica con depurazione a fanghi attivi
<i>Impianto telefonico</i>	presente
<i>Impianto termico</i>	caldaia a gas per acqua calda e termocamino per riscaldamento, radiatori in acciaio smaltato
<i>Antenna TV</i>	presente
<i>Citofonico</i>	presente
Attrezzature complementari	
<i>Abitazione</i>	termocamino nella zona soggiorno
<i>Aree esterne</i>	ampio terrazzo pavimentato con piastrelle in cotto

▪ **Verifica regolarità urbanistica**

L'area catastalmente individuata nel Comune di Avellino al foglio di mappa n. 3 dalla particella 1086, risulta classificata dal PUC, Piano Urbanistico Comunale, adottato con delibera di C.C. n. 18 sub 13 del 23.01.2006 ed approvato con DPGP n. 1 del 15.01.2008, pubblicato sul BURC Campania n. 4 del 28.01.2008, nel seguente modo:

- tavola n. 2/A Azzonamento e destinazioni d'uso: zone agricole;
- tavola n. 3/A Modalità d'intervento: zone agricole con vincolo idrogeologico (R. D. n. 3267/1923);

Inoltre il suolo non è stato interessato da incendi ai sensi della legge 29 ottobre 1993 n. 428.

Per quanto riguarda i parametri ambientali ed edilizi si rimanda all'art. 20 delle Norme Tecniche di attuazione del PUC in allegato.

Il fabbricato, di cui l'appartamento in oggetto ne è parte integrante, è stato costruito in virtù delle seguenti autorizzazioni tecnico-amministrative:

- Concessione edilizia in sanatoria approvata dalla Commissione Edilizia in data 02.12.1986 su istanza di ... in data 0.311.1986;
- Certificato di collaudo statico redatto in data 22.08.2007 e depositato il 04.09.2007, comprensivo di copia dell'istanza originaria del Deposito al Genio Civile del progetto strutturale n.101429 del 07.05.1985 e dei certificati di verifica statica;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 11379 del 09.10.2007 prot. n. 70553/1986/14005, rilasciato dal Comune di Avellino, su istanza di Prezioso Giuseppina del 03.11.1986 *per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla località Sant'Eustachio*;
- Permesso di costruire in voltura n. 11379/bis del 08.10.2008 prot. n.



49996/2008/48215, rilasciato dal Comune di Avellino, su istanza di ... del 19.09.2008 *per il completamento del fabbricato per civile abitazione alla località Sant'Eustachio*

- Permesso di costruire in variante (al permesso n. 11379/2007) n. 11379/ter del 07.05.2010, rilasciato dal Comune di Avellino su istanza di ... del 12.02.2009 *per la ristrutturazione edilizia del fabbricato rurale alla località Sant'Eustachio* (con relazione e grafici allegati);
- Autorizzazione sismica alla esecuzione dei lavori strutturali denunciati n. 69184 del 01.12.2010 rilasciata dal Genio Civile di Avellino.

In aggiunta ai descritti allegati si specifica che ai sensi della L.R. n. 19/2009 (Piano Casa) è stata presentata ed acquisita la seguente ulteriore documentazione:

- Relazione tecnica e grafici progettuali relativi al *Progetto di ristrutturazione ed l'ampliamento di un fabbricato urbano sito in Avellino alla Contrada Sant'Eustachio* trasmessi in data 20.09.2011, proc. n. 433361/11;
- Richiesta di Permesso di costruire *per l'ampliamento di un fabbricato urbano sito in Avellino alla Contrada Sant'Eustachio* del 24.11.2011 prot. n. 2011/0056716, ad integrazione dell'istanza del 20.09.2011;
- Comunicazione, in data 09.12.2011, di accoglimento del Permesso di costruire *per l'ampliamento di un fabbricato urbano sito in Avellino alla Contrada Sant'Eustachio* del 24.11.2011, proc. N. PERM 2001/6192 e richiesta di ricevuta di pagamento oneri ed altra documentazione tecnica ;
- Richiesta pagamento oneri di costruzione, in data 24.09.2013, al procedimento N. PERM 2001/6192 *Ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato* ai sensi della L.R. n. 19/2009 *alla località Sant'Eustachio*, e relativo all'aggiornamento dell'importo dei costi di costruzione (cfr. all. 6).

Nel corso del sopralluogo, in cui sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici per la comparazione tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed i grafici relativi alle autorizzazioni edilizie, sull'immobile de quo sono state riscontrate le sotto elencate variazioni in pianta ed in alzato, ed in particolare è stato rilevato che negli ambienti:

a. soggiorno / cucina

- in prossimità del termocamino, è stato realizzato un tramezzo di separazione con la cucina, laddove catastalmente l'ambiente è unico;
- è stata chiusa la porta di accesso ad un piccolo ripostiglio e arretrato il muro;
- è stato eliminato il tramezzo dove si trovava la porta di accesso al disimpegno;
- è stato eliminato uno dei due bagni per ampliare l'ambiente della cucina e di una delle due camere da letto;



- b. nel bagno eliminato (attuale cucina) è stata murata la finestra;
- c. nella camera da letto patronale è stata chiusa l'apertura sul lato ovest, per aprirne una nuova sul lato sud;
- d. è stato creato un nuovo bagno in sostituzione del ripostiglio.

Per il riscontro delle suddette variazioni bisogna confrontare la documentazione tecnica allegata alla presente relazione, ossia il rilievo fotografico (all. 2), la planimetria catastale originaria (all. 4), la planimetria catastale aggiornata (all. 5) ed i grafici allegati ai permessi di costruire (all. 6).

La verifica della documentazione tecnico-amministrativa depositata presso l'UTC di Avellino non ha evidenziato alcuna richiesta e/o autorizzazione per le variazioni rilevate.

Quindi, al fine di poter procedere alla regolarizzazione edilizio-urbanistica delle descritte modifiche, facendo seguito ad analisi e confronti anche con i tecnici comunali, tenendo conto delle indicazioni fornite dallo strumento urbanistico in vigore riferite alla Zona omogenea E Agricola e del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, si è pervenuti alle seguenti conclusioni:

- Trattandosi di variazioni effettuate sulla distribuzione funzionale interna all'alloggio e di prospetti (chiusura ed apertura di infissi esterni) si dovrà procedere con la richiesta di un **Permesso di costruire in sanatoria** (art. 37, comma 1 DPR 380/2001);
- In seguito si farà richiesta all'UTC del Certificato di Agibilità parziale ossia limitato all'appartamento in oggetto (artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001);
- Infine sarà redatto l'Attestato di prestazione energetica (Dlgs. n. 192/2005 e s.m.i.);

con i sotto elencati costi per sanzioni, oneri vari e competenze tecniche:

Calcolo dei costi per la regolarità tecnico-urbanistica e catastale dell'immobile

Competenze professionali ed oneri accessori

a. Competenze professionali per istruttoria, trasmissione pratica e chiusura lavori del Permesso di costruire in sanatoria , Variazione catastale mediante procedura Docfa, istruttoria e richiesta del Certificato di Agibilità parziale , elaborazione di Attestato di prestazione energetica , comprensive Cassa di previdenza ed IVA (importo valutato a corpo)	euro	8.000,00
b. Sanzione per difformità dal permesso di costruire	euro	516,00
c. Bolli (permesso di costruire)	euro	16,00
d. Diritti di segreteria (permesso di costruire)	euro	176,00
e. Spese per contributi Agenzia del Territorio	euro	50,00
f. Bolli (certificato di abitabilità)	euro	16,00



g. Diritti di segreteria (certificato di abitabilità)	euro	70,00
Totale compensi e spese	euro	8.844,00

Il sottoscritto consulente, giusta autorizzazione del G.E., ha comunque proceduto alla **variazione catastale** dell'immobile de quo mediante procedura Docfa. Infatti le planimetrie e le visure contenute nell'allegato 5 si riferiscono a tale aggiornamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino (cfr. all. 5).

In riferimento alla presenza del terrazzo antistante l'ingresso principale, esso costituisce la copertura del progetto di ampliamento riferito al Permesso di costruire proc. N. PERM 2001/6192 del 24.11.2011, oggetto di aggiornamento dell'importo dei costi di costruzione in data 24.09.2013, ed a tutt'oggi non ancora perfezionato mediante il pagamento degli oneri ed il conseguente ritiro (cfr. all. 6). Per tale motivo per il calcolo del suo valore di stima è stato considerato un deprezzamento del 25 % (cfr. all. 6).

▪ Stima dell'immobile

Le indagini di mercato svolte attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e presso agenzie immobiliari locali hanno restituito i seguenti **valori medi di mercato riferiti ad immobili in condizioni ordinarie** con caratteristiche ed ubicazione analoghe a quelle del bene da stimare:

riferimento	tipologia	stato conservativo	valore di mercato euro/mq		valore di mercato euro/mq x mese	
			min	max	min	max
Osservatorio Immobiliare	ville e villini	normale	1.300,00	1.500,00	3,8	4,8
Osservatorio Immobiliare	ville e villini	ottimo	1.500,00	1.950,00	4,6	5,7
Agenzie immobiliari locali	ville e villini	normale	1.400,00	1.600,00	4,3	4,9
Agenzie immobiliari locali	ville e villini	ottimo	1.600,00	2.100,00	4,9	6,4

Questi dati, infine, attraverso una loro opportuna rivisitazione che ha tenuto conto dei seguenti fattori citati anche in premessa hanno restituito il **prezzo parametrico di mercato attuale** successivamente descritto:

- della tipologia dell'immobile, poiché trattasi di un alloggio compreso in un edificio isolato (villino) con struttura portante in cemento armato;
- della zona in cui è ubicato, ossia in una zona periferica della città;
- dell'assenza, in tale zona, di istituzioni, enti, attività commerciali e servizi alle persone;
- dell'epoca di costruzione (1993-2010), della consistenza, disposizione, orientamento e grado di rifiniture;



- delle buone condizioni interne dell'abitazione ed esterne del fabbricato;
- delle trasformazioni eseguite all'interno ed all'esterno dell'immobile prive di autorizzazioni edilizie;
- della presenza di area esterne di pertinenza al fabbricato;
- dell'assenza del certificato di abitabilità dell'immobile;
- dell'assenza dell'attestato di prestazione energetica;
- dell'attuale destinazione urbanistica dell'area su cui insiste.

LOTTO UNICO | Unità immobiliare destinata a residenza sita in Contrada Sant'Eustachio (AV)

Calcolo della consistenza dell'immobile

destinazione d'uso attuale	superficie commerciale mq.	coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale utile mq
abitazione	100,50	1	100,50
balconi (fino a mq. 25,00)	25,00	0,25	6,25
balconi (oltre i mq. 25,00)	24,00	0,10	2,40
terrazzo (fino a mq. 25,00)	25,00	0,35	8,75
terrazzo (oltre i mq. 25,00)	42,00	0,10	4,20
totale superficie commerciale utile			122,10

Calcolo del valore di stima dell'immobile

destinazione d'uso attuale	superficie commerciale utile mq	valore unitario euro/mq	valore totale euro
abitazione	100,50	1.700,00	170.850,00
balconi (fino a mq. 25,00)	25,00	1.700,00	10.625,00
balconi (oltre i mq. 25,00)	24,00	1.700,00	4.080,00
terrazzo (fino a mq. 25,00)	25,00	1.700,00	14.875,00
terrazzo (oltre i mq. 25,00)	42,00	1.700,00	7.140,00
totale			207.570,00
si considera un deprezzamento del 25% sul valore del terrazzo			- 5.503,75
si detraggono i costi per la sanatoria delle difformità edilizie			- 8.444,00
totale complessivo			193.622,25
si approssimano ad euro			194.000,00

Valore locativo degli immobili

Per individuare il valore locativo degli immobili si è tenuto conto degli stessi fattori



elencati in precedenza ai fini dell'individuazione del valore di mercato, nonché dei valori medi ordinari indicati dall'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari locali per immobili aventi caratteristiche analoghe, i quali hanno fornito un valore locativo parametrico di mercato attuale pari a circa:

- **5,00/5,50 euro/mq x mese**, che moltiplicate per le superfici degli immobili ci restituiscono un valore locativo oscillante tra **euro 600,00 e 700,00 mensili**.

Il consulente tecnico d'ufficio con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte e n. 8 allegati, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

1. Verbali di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Certificato notarile ed atti di compravendita dell'immobile Flammia / Genovese e Genovese / Prezioso
4. Estratto di mappa (1:2000), elaborato planimetrico (1:500), planimetria (1:100) e visura catastale dello stato originario dell'immobile
5. Planimetria (1:200) e visura catastale aggiornata allo stato attuale dell'immobile
6. Documentazione tecnico – amministrativa:
 - Documentazione integrativa di ... in data 02.10.2007 legata alla Concessione edilizia in sanatoria in data 02.12.1986 con allegati:
 - Atto di asservimento urbanistico
 - Certificato di collaudo statico redatto in data 22.08.2007
 - Permesso di costruire in sanatoria n. 11379 del 09.10.2007, prot. n. 70553/1986/14005, rilasciato dal Comune di Avellino
 - Permesso di costruire in voltura n. 11379/bis del 08.10.2008, prot. n. 49996/2008/48215, rilasciato dal Comune di Avellino
 - Permesso di costruire in variante n. 11379/ter del 07.05.2010, prot. n. 11567/2009/8874, rilasciato dal Comune di Avellino (con relazione e grafici allegati)
 - Autorizzazione sismica n. 69184 del 01.12.2010, rilasciata dal Genio Civile di Avellino
 - Istanza del 20.09.2011, proc. n. 433361/11 relativa al *Progetto di ristrutturazione ed l'ampliamento di un fabbricato urbano sito in Avellino alla Contrada Sant'Eustachio* (relazione tecnica e grafici)



PCA

- Richiesta di Permesso di costruire *per l'ampliamento di un fabbricato urbano sito in Avellino alla Contrada Sant'Eustachio* del 24.11.2011 prot. n. 2011/0056716 (integrazione istanza del 20.09.2011)
 - Accoglimento del Permesso di costruire *per l'ampliamento di un fabbricato urbano sito in Avellino alla Contrada Sant'Eustachio* del 24.11.2011, proc. N. PERM 2001/6192 (comunicazione, richiesta di ricevuta di pagamento oneri e di altra documentazione tecnica in data 09.12.2011)
 - Procedimento N. PERM 2001/6192 *Ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato* ai sensi della L.R. n. 19/2009 *alla località Sant'Eustachio* (richiesta pagamento oneri di costruzione ed aggiornamento dell'importo dei costi di costruzione in data 24.09.2013).
7. Scheda sintetica degli immobili
 8. Attestazione di invio alle parti della relazione.

Avellino, 24 giugno 2016

Con osservanza
Il CTU
Arch. Pellegrino Carullo

