

TRIBUNALE DI AVELLINO

GIUDICE: dr.ssa Patrizia Grasso

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 102/2023 R.G.E.

Promosso da

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Contro



Esperto: arch. Cosimo DI RUBBO

RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

INDICE

PREMESSA

ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

VALUTAZIONE

CONCLUSIONI

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Grafici dello stato di fatto
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Mappe catastali
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Verbale di sopralluogo
- 8) Comunicazioni e ricevute effettuate alle parti
- 9) Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti

PREMESSA

Nell'udienza del 09/10/2023 il sottoscritto architetto Cosimo Di Rubbo veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati con il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 102/2023 R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso da BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro [REDACTED] beni immobili siti nel Comune di Baiano (AV).

Elenco dei beni situati nel Comune di Baiano (AV), così come indicati agli atti:

appartamento al piano terra con annessa cantina al piano sotto strada, foglio n. 3 p.lla n 1147/4 cat. A/4 cl.3 vani 5,5. Via Dante n. 5.

Conferendogli il seguente mandato:

- 1.** Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, *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 E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:*
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. Alla verifica della 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, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

- 2. REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - A- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - B- La descrizione analitica di 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; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature Interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
 - C- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc).
 - D- 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, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi.

Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

- E- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;
- G- Per la categoria **“terreni”** alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenze la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù.
- H- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**, alleghi altresì la copia certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; **qualora questi documenti dovessero essere mancanti** alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J- Per la categoria **“costruzioni”** e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere;
- K- Per la categoria **“costruzioni”**, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, **ove necessario**, indichi **esplicitamente** per il bene soggetto a procedura esecutiva **l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica** ai sensi **dell'art.2 del D.Lgs. 311/06**;
- L- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione**;
- M- **Il G.E. autorizza** altresì **il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p.**, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

3. PREDISPONGA altresì **UNA o PIU' SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno,) degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- **Lo stato di possesso** degli immobili precisando se occupati da **terzi** e a che **titolo**, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un **contratto d'affitto o locazione**, **riporti esplicitamente** detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito **riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione** al pari di quanto stabilito al punto **2.L** della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;
- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità Catastali
- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :**
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente , concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- 4. ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto **1** (avvisi di inizio operazioni peritali).
- 5. INVII a mezzo raccomandata con A/R o equivalente**, ultimata e redatta la relazione, **copia** della stessa a tutti i creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **45 gg. prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. **Alleghi altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..
- 6. DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie**, ai **fini della tutela** di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n.196/2003, **una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta**, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi **formato elettronico non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Relazione);
- b. File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili**(indicaz. Relazione Oscurata);
- c. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);
- d. File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz.Foto);
- e. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico **non protetto** tipo Word o equivalente (indicaz. Scheda/e);
- f. File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato **elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personale e sensibili** (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);

- 7. DEPOSITI** entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;
- 8. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
- 9. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario
- 10. RIFERISCA** immediatamente al **Giudice** di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori, muniti di titolo esecutivo.
- 11. FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

ANALISI DEI FASCICOLI e SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dall'analisi dei fascicoli si evincono le seguenti informazioni:

- Creditore precedente:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC
sede secondaria via Broletto n. 4 Milano

- Debitori eseguiti:
[REDACTED]
nata ad [REDACTED]
C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

- **Tipologia dei beni LOTTO UNICO** – nel loro stato di fatto, così come verificato durante le operazioni di sopralluogo: i beni sono ubicati nel comune di Baiano (AV) e sono costituiti da un appartamento situato al piano terra di un fabbricato sito in Via Dante n. 5, con annessa cantina al piano interrato (ingresso esterno), identificati catastalmente al foglio n. 3 p.lla n 1147/4 cat. A/4 cl.3 vani 5,5. Accesso tramite piccola area condominiale esterna.

- **Proprietà e stato di possesso:**
I beni pignorati sono di proprietà ed in possesso di [REDACTED].
Attualmente non sono utilizzati.

- **Catasto:**
Catastalmente i beni risultano individuati con i seguenti riferimenti: Comune di Baiano (AV) foglio n. 3 p.lla n 1147/4 cat. A/4 cl.3 vani 5,5.

- **Criticità emerse:**
I beni non sono utilizzati da qualche anno, pertanto risentono della mancanza di manutenzione ordinaria e del fatto che per loro natura sono sottoposti a problemi di muffe e distacchi superficiali lungo le pareti cieche.
Catastalmente necessitano di essere aggiornati.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previo avviso alle parti tramite Posta Elettronica Certificata e Raccomandata a/r, le operazioni di sopralluogo furono svolte il 30/10/2023 congiuntamente al Custode Giudiziario dott. Vincenzo Di Benedetto di Montella (AV), ciascuno per i propri adempimenti di rito, presso i beni da valutare alla presenza della sig.ra [REDACTED] (esecutata).

Durante i sopralluoghi furono svolte le operazioni di rito, si accertò lo stato di possesso dei beni e ne venne verificata la consistenza: appartamento situato al piano terra di un fabbricato bifamiliare sito in Via Dante n. 5 nel centro del Comune di Baiano.

L'accesso all'appartamento avviene tramite area esterna "una stretta e lunga corte" in parziale condivisione con i proprietari dell'appartamento situato al primo piano dello stesso fabbricato. L'accesso alla cantina esterna avviene dalla parte retrostante tramite scala con botola in ferro.

Lungo la stretta area esterna è ubicata una seconda botola che conduce ad un'altra cantina, quest'ultima di proprietà dei condomini del primo piano (in origine il fabbricato era di un'unica proprietà poi diviso).

Eseguito il sopralluogo, recuperata la documentazione amministrativa presso l'UTC del Comune di Baiano (AV) e tramite il servizio on-line dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'espletamento del proprio mandato attraverso i risultati riportati nella presente relazione.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Ubicazione e contesto urbano

Il bene oggetto del presente procedimento APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CANTINA – LOTTO UNICO, risulta ubicato nel Comune di Baiano (AV), in Via Dante n. 5, in **Zona Urbanistica Omogenea “ZONA B – Intensiva di completamento”**, in pieno centro abitato nei pressi del Municipio.

Localizzazione

I beni sono in una posizione facile da raggiungere (relativamente all’ubicazione interna al paese di Baiano), a pochi metri dal centro, in Via Dante , nei pressi del Municipio, posizione riservata ma non isolata. Il Comune di Baiano si trova lungo la strada di comunicazione SS 90 delle puglie ed è facilmente raggiungibile anche tramite autostrada A14 (uscita Baiano) a pochi km da Napoli.

Tipologia e descrizione degli immobili

Fabbricato, formato da due unità abitative entrambe con cantina annessa.

l’appartamento con cantina ubicato al piano terra, oggetto di stima, fa parte di un piccolo complesso condominiale che include anche seconda unità abitativa situata al primo piano del fabbricato. La tipologia abitativa non è ben definita, trattasi del risultato di stratificazioni edilizie, formate da una piccola palazzina su due livelli (piano terra e primo piano) con stretto accesso formato da una stretta corte laterale che consente l’ingresso autonomo agli appartamenti ed alle cantine ubicate al piano interrato.

Foto degli esterni - ingresso dalla strada principale tramite cancello, con lunga e stretta corte laterale



Foto degli interni – zona giorno

la luce ai vari ambienti arriva dalle sole aperture situate lungo la corte esterna, il lato opposto è completamente cieco



Foto degli interni – zona cucina

Sono evidenti i segni di degrado con distacco parziale dell'intonaco superficiale dovuto ad infiltrazioni dal piano di sopra e muffe causate dalla risalita lungo la parete cieca – necessita di intervento.



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Punto 1 - Completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Dall'analisi del fascicolo telematico risulta la presenza del Certificato Notarile (art. 567 C.p.C.) del Notaio Marina Galbusera in Brugherio Milano, attestante la proprietà dei beni, la storia e la provenienza.

Vincoli ed oneri giuridici:

- Ipoteca Volontaria

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il giorno 7 luglio 2009 ai n.ri 14153/1700 a favore di BARCLAYS BANK PLC con sede a Milano, Codice Fiscale 80123490155, domicilio ipotecario eletto in Milano via della Moscova n.18 e contro la signora [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario concesso alla stessa e al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] mutuo concluso con atto in data 2 luglio 2009 n. 156246/22486 di Repertorio a rogito del Notaio Des Loges Massimo della durata di anni 30, al tasso di interesse annuo del 5,21% ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 162.000,00 di cui Euro 108.000,00 per capitale.

- Pignoramento

Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Avellino n. 1992 di repertorio in data 3 agosto 2023 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 7 settembre 2023 ai n.ri 16017/13487, a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.l. con sede a Milano, codice fiscale 110559130967 e contro la signora [REDACTED]

Punto 1 a. - Esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento

I beni sono ubicati tutti nel Comune di Baiano (AV), in pieno centro, la proprietà risulta essere di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Alla data del sopralluogo risultavano essere non utilizzati.

In ordine alla proprietà dei beni si rimanda al certificato notarile allegato agli atti della procedura – si riporta un breve estratto:

A tutto 7 settembre 2023 l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere di piena proprietà della signora [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- **Punto 1 b.** - Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Presso il comune di Baiano è stato possibile verificare la documentazione amministrativa relativa ai beni oggetto del procedimento, caratterizzata da un'unica pratica edilizia.

Elenco pratiche edilizie riscontrate:

- Permesso di costruire in sanatoria prot. N 9707 del 16/11/2024 del Comune di Baiano, relativo al fabbricato sito in Via Dante . 5 intestato al sig.  (precedenti proprietari);

Da quanto emerso risulterebbe verificata la conformità urbanistica tranne piccole differenze dovute alla diversa divisione interna di alcuni ambienti, manca l'Attestazione di prestazione Energetica (APE) ed i dati catastali sono da aggiornare.

Punto 1 c. - Identificazione catastale degli immobili

I beni risultano parzialmente censiti c/o l'agenzia del territorio, le planimetrie catastali dei luoghi non sono aggiornate così come l'assegnazione dei vari sub.

Le planimetrie catastali sono relative al solo involucro edilizio dei beni, non riportano le suddivisioni interne.

Attuale identificativi catastali dei beni:

Comune di Baiano (AV) foglio n. 3 p.lla n 1147/4 cat. A/4 cl.3 vani 5,5. Via Dante n. 5

Punto 2 A - Elencazione delle pratiche edilizie relative ai beni;

I documenti recuperati, presso l'UTC del Comune di Baiano (AV) e presso lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Avellino, allegati alla presente relazione, sono i seguenti:

Documentazione recuperata:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Mappe catastali;
- Verifica della destinazione urbanistica dell'area;
- Documentazione tecnica ed urbanistica del fabbricato.

Punto 2 B - Descrizione analitica dei beni;

Appartamento con cantina

Appartamento con cantina situato in un fabbricato condominiale (formato da 2 unità abitative), nel centro di Baiano (AV), in Via Dante n. 5. L'appartamento, situato al piano terra del fabbricato, ha accesso tramite stretta corte esterna (totalmente scoperta) tramite un doppio cancelletto in ferro. La parte iniziale della corte risulta condominiale, lo spazio viene condiviso con i proprietari dell'appartamento situato al primo piano del fabbricato.

Il fabbricato è stato realizzato in tappe successive, a partire probabilmente dagli anni 60 del secolo scorso, costruito in muratura portante in tufo, man mano ampliato, ristrutturato ed ampliato. Esteticamente rispecchia la tipologia architettonica prevalente in loco quella della piccola palazzina condominiale (senza particolare ricercatezze). Le rifiniture esterne, così come gli infissi, non denotano particolari segni di degrado. Nel complesso l'insieme risulta gradevole e le rifiniture esterne di media fattura. Mentre gli interni denotano uno maggiore stato di degrado.

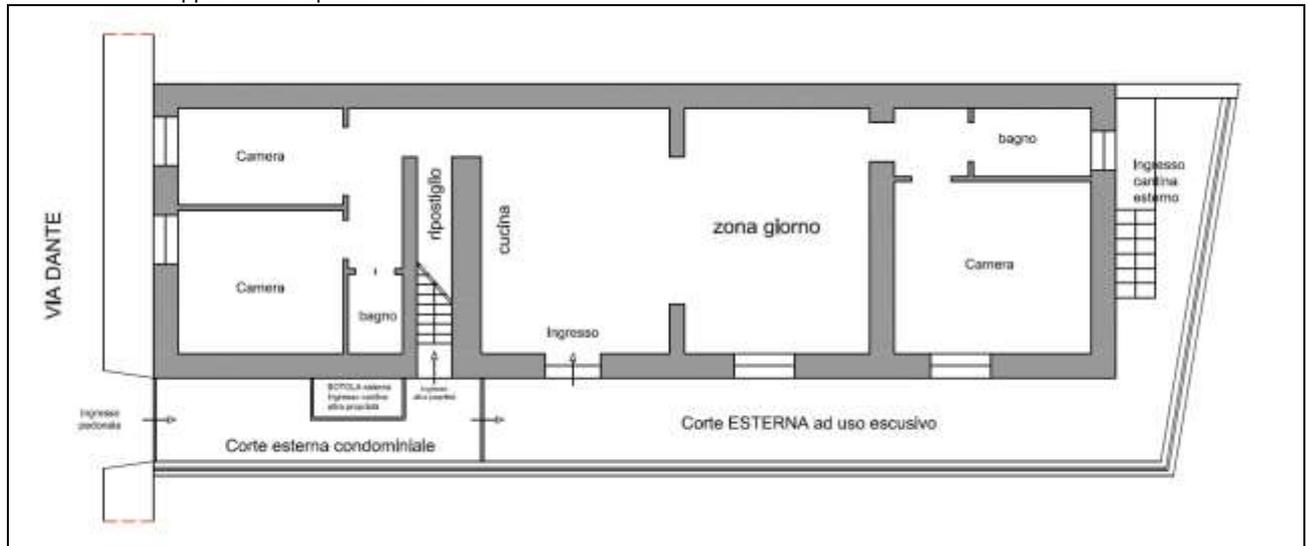
L'appartamento con cantina risulta libero e non utilizzato, non è stato abitato da molto tempo, pertanto denota una certo deterioramento degli intonaci dovuti alla forte umidità di risalita dalle parete laterali, la quale è evidente soprattutto lungo la parete cieca priva di finestre, probabilmente il tutto si è accentuato per la mancata manutenzione ordinaria. L'appartamento è costituito da un grande soggiorno, cucina, corridoio/disimpegno, due piccoli bagni, una camera da letto matrimoniale e due camere più piccole. In alcune stanze e disimpegni mancano gli infissi interni, smontati dal precedente inquilino.

Lo spazio esterno viene in parte condiviso con l'altra proprietà (la zona iniziale della corte esterna), in parte è ad uso esclusivo dell'appartamento, da esso si accede alla cantina interrata ubicata nella parte posteriore dell'edificio. La cantina risulta momentaneamente non accessibile per impedimenti dovuti alla presenza di materiale gettato alla rinfusa sulla scala esterna.

Suddivisione degli spazi (così come verificato durante il sopralluogo):

- Ingresso - zona giorno - cucina	sup. 39,00 mq
- Corridoio - disimpegni	sup. 07,50 mq
- Bagno 01	sup. 03,40 mq
- Bagno 02	sup. 01,80 mq
- Camera 01	sup. 14,00 mq
- Camera 02	sup. 9,70 mq
- Camera 03	sup. 6,70 mq
- Ripostiglio sottoscala	sup. 01,50 mq
- Cantina piano interrato (accesso esterno)	sup. 25,00 mq circa
- Spazio esterno ad uso esclusivo	sup. 30,00 mq

Pianta appartamento piano terra



Riepilogo superfici considerate:

Piano interrato - Cantina	superficie 17,5 mq (considerata per 1/2)
Area esterna (corte esterna ad uso esclusivo)	superficie 5 mq (considerata per 1/4)
Appartamento	superficie 83,60 mq

Totale superficie considerata ai fini della stima 106,10 mq

Aree pertinenziali

Nessuna area pertinenziale

Punto 2 C - Dotazioni condominiali

Non sono previsti canoni condominiali per l'uso dell'area comune.

Punto 2 D – VALUTAZIONE dei beni

Premessa alla stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un bene, un immobile può essere differentemente stimato a seconda dell'aspetto economico considerato e pertanto attribuiti valori differenti. I beni immobili presentano caratteristiche sostanziali sotto vari profili: architettonico; distributivo; funzionale ed impiantistico; le cui specificità ne possono determinare un valore più o meno simile a quelli presi in considerazione. La stima viene effettuata tramite analisi comparativa con beni analoghi presenti nella zona, oggetto di compravendita, raffrontando il tutto anche con i valori desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Calcolo del Valore dei beni

Per poter procedere al calcolo del valore dei beni utilizzeremo due parametri: la superficie ed il presunto valore a mq relativo alla tipologia di bene presa in analisi: appartamento con cantina.

La superficie ci è data dal confronto dei dati catastali con quelli scaturiti durante il sopralluogo e quelli verificati dalla documentazione tecnica recuperata presso l'UTC del Comune di Baiano e limitrofi.

Il presunto valore al mq viene fornito dalle analisi comparative effettuate con beni simili nella zona di riferimento (quali annunci delle agenzie immobiliari) e dalla verifica dei valori dell'osservatorio immobiliare, dai quali sono stati desunti i parametri necessari per poter fissare un primo costo a mq (la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla zona omogenea - Fascia/zona: Centrale, fissa i valori, per beni simili tipologie normali nel Comune di Baiano, tra 730,00 e 880,00 Euro a mq).

Alla luce delle analisi effettuate in zona, considerando tutte le specificità dei beni periziati ubicati nel Comune di Baiano AV: *posizione; fruibilità; stato conservativo; tipologia* ed anche l'esperienza maturata negli anni nella stima di beni analoghi, sono stati elaborati i seguenti valori:

- Appartamento con cantina costo al mq pari ad Euro 850,00;

I valori indicati tengono chiaramente conto del particolare momento di congiuntura in cui è venuto a trovarsi il mercato immobiliare.

Riepilogo – valutazione del bene

APPARTAMENTO con cantina

superficie considerata	106,10 mq
stato conservativo	normale
dimensioni	medio
zona di riferimento	centro urbano residenziale
costo al mq	850,00 Euro/mq

Valore stimato Euro 90.185,00

Spese da sostenere, da detrarre al valore stimato

Spese per il necessario aggiornamento catastale dato da rilievo ed aggiornamento dei dati catastali. Costo pari ad Euro 3.500,00.

Totale valore stimato detratte le spese

APPARTAMENTO con cantina EURO 86.685,00

CONCLUSIONI

I dati qui riportati rappresentano le conclusioni della relazione generale di consulenza per il Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 102/2023 R.G.E. del Tribunale di Avellino, promosso da BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro [REDACTED] beni immobili siti nel Comune di Baiano (AV) – LOTTO UNICO.

- **Beni:**
Appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato - LOTTO UNICO

- **Catasto:**
così come indicato negli atti della procedura
Comune di Baiano (AV) foglio n. 3 p.lla n 1147/4 cat. A/4 cl.3 vani 5,5. Via Dante n. 5

- **Urbanistica:**
I beni ricadono in Zona Urbanistica Omogenea “ZONA B – Intensiva di completamento”

- **Proprietà:**
[REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- **Stato di possesso:**
[REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
I beni attualmente non sono utilizzati risultano liberi

- **Criticità riscontrate:**
Mancanza di manutenzione ordinaria.
Aggiornamento Catastale necessario.

- **Dalle stime effettuate sono risultati i seguenti valori:**
TOT valore stimato LOTTO UNICO - EURO 90.185,00;
Costi da detrarre alla stima Euro 3.500,00,00.

TOT VALORE (detratto i costi) - LOTTO UNICO - EURO 86.685,00

Il sottoscritto, sicuro di aver svolto al meglio delle proprie capacità quanto richiestogli, si dichiara disponibile a fornire ulteriori chiarimenti.

29/04/2024

arch. Cosimo Di Rubbo