

C.T.U.

GEOM. GALLO VINCENZO

Via P. P. da Pietrelcina nr. 143 - 83100 Avellino

Tel. 0825/1910087 – cell. 340/4663249

e- mail : vincenzo.gallo.1966@vodafone.it

pec: vincenzo.gallo@geopec.it

Tribunale di Avellino

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura di Esecuzione Immobiliare
nr. 100/2022 R.G. Es. Imm.**

**Giudice dell'esecuzione
dott.ssa PATRIZIA GRASSO**

PROMOSSA DA

rapp.ta dall'avv.ti *****

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OSCURATA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Lotti 1 - 2 - 3

BENI PIGNORATI:

Siti nel Comune di Guardia Lombardi (Av)

Fabbricati in via Borgo

- al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3 (lotto nr. 1)- abitazione-

- al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4 (lotto nr. 2)- loc. commerciale-

- al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3 (lotto nr. 3)- deposito -

IL C.T.U.



CONTENUTI

PREMESSA – INCARICO.....	PAG 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	PAG. 3
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	PAG. 4
- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO....	PAG. 5
- COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	PAG. 12
- TITOLARITA'.....	PAG. 12
- PROVENIENZE VENTENNALI	PAG. 12
- CONFINI.....	PAG. 13
- CONSISTENZA.....	PAG. 14
- DIVISIBILITA' DEL BENE.....	PAG. 15
- DATI CATASTALI.....	PAG. 15
- STATO CONSERVATIVO.....	PAG. 16
- PARTI COMUNI.....	PAG. 17
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	PAG. 17
- STATO DI OCCUPAZIONE.....	PAG. 18
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	PAG. 19
- REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	PAG. 20
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	PAG. 21
- CONCLUSIONI.....	PAG. 25
ELENCO ALLEGATI.....	PAG. 26

PREMESSA - INCARICO

Il sottoscritto geometra Gallo Vincenzo, con studio in Avellino alla via P. P. da Pietrelcina 143, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al nr. 2887, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, veniva nominato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare **nr. 100/2022**, promossa dalla società ***** contro la sig.ra ***** , relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti nel Comune di Guardia Lombardi (Av), trattasi di tre unità immobiliari site in via Borgo nr. 87 (abitazione) e nr. 73 (caseificio/deposito) riportate al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3 (abitazione) e particella 769 sub 4 (locale commerciale) particella 769 sub 3 (deposito) .

In data 12/12/2022 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda *all'allegato nr. 1*.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le parti in causa venivano convocate tramite l'Ufficio Notifiche del Tribunale di Av al debitore e posta certificata al legale del creditore procedente, veniva fissato per il giorno 11/01/2023 alle ore 10,00 l'inizio delle operazioni peritali (*allegato nr. 2*).

La data del sopralluogo fu differita, per le via brevi, al giorno 19/01/2023, a seguito di richiesta dell'esecutato.

Al giorno fissato, in data 19/01/2023 alle ore 10,00, iniziarono le operazioni peritali con accesso agli immobili ipotecati con la presenza dell'esecutato e del custode giudiziario dott. ***** (*allegato nr. 3*).

Il C.T.U. procedeva al rilievo metrico (*vedi allegati nr. 4a - 4b e 4c*) e fotografico (*vedi allegati nr. 5a - 5b - 5c*) degli immobili oggetto d'esecuzione, con la continua presenza degli intervenuti.

Lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio di Avellino per l'acquisizione della documentazione inerente gli immobili, estratto di mappa, planimetrie delle unità urbane e visure catastali storiche (*allegati nr. 6a - 6b e 6c*).

Si effettuavano le ispezioni ipotecarie (*allegati nr. 7a - 7b e 7c*).

Si faceva richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Guardia Lombardi, della documentazione urbanistica relativa agli immobili di che trattasi (*vedi allegati nr. 8a - 8b*).

Si acquisivano copia degli atti di provenienza con richiesta ai notai in attività ed all'Archivio Notarile di Avellino per l'atto per notar Romano (*allegati nr. 9a -9b*).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

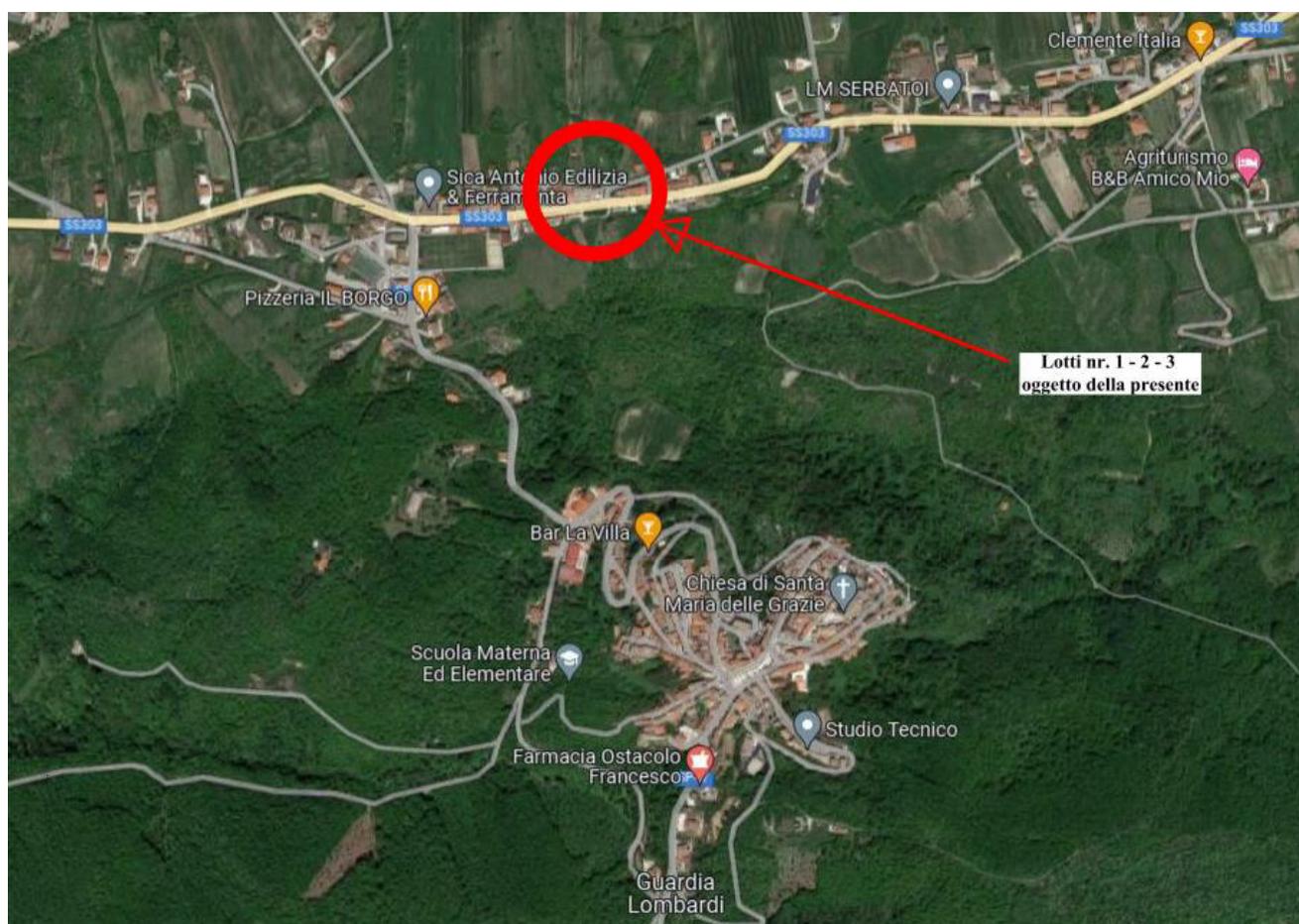
- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;
- COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567;
- TITOLARITA';
- PROVENIENZE VENTENNALI
- CONFINI;
- CONSISTENZA;
- DIVISIBILITA' DEL BENE;
- DATI CATASTALI;
- STATO CONSERVATIVO;
- PARTI COMUNI;
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI;
- STATO DI OCCUPAZIONE;
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI;
- REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;
- CONCLUSIONI.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto della presente sono posti nel Comune di Guardia Lombardi (Av) alla via Borgo, trattasi di un'abitazione di un locale commerciale ed un locale adibito a deposito .

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI - LOTTI 1-2-3

Vista satellitare- inquadramento immobili –

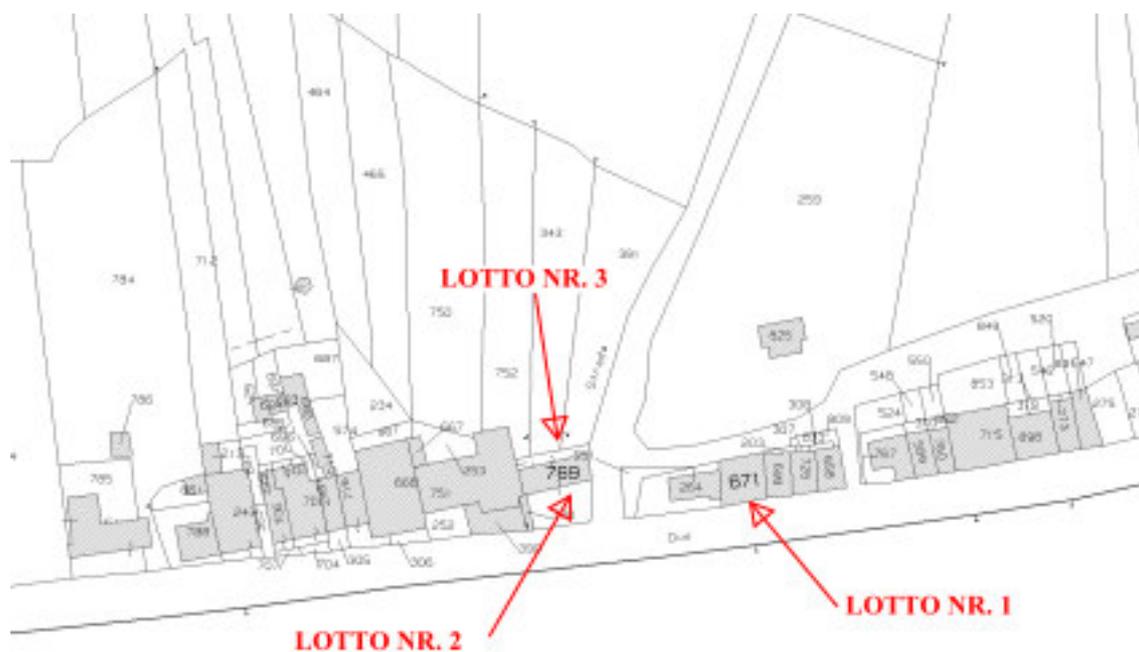


LOTTI 1-2-3

Vista satellitare- inquadramento immobile –



Stralcio di mappa foglio 29 particella 671 sub 1-2-3 ; particella 769 sub 3-4



Gli immobili oggetto d'esecuzione vengono sono così in appresso descritti.

Un'edificio ad uso abitativo con relative pertinenze, sito alla via Borgo nr. 87, composto da due piani f.t..

Un secondo edificio, sempre alla via Borgo nr. civico 73, composto da un piano terra ove sono dislocati locali a destinazione commerciale ed artigianale e di un piano seminterrato a destinazione deposito.

Detti immobili, l'unità abitativa i locali a destinazione commerciale/artigianale ed il deposito possono essere considerati tra loro totalmente autonomi, si ritiene di suddividerli in tre distinti lotti, come innanzi individuati e così riportati al *N.C.E.U.* :

- *foglio 29 particella 671 sub 1-2-3 – lotto nr. 1 – (abitazione)*
- *foglio 29 particella 769 sub 4 – lotto nr. 2 – (locale commerciale)*
- *foglio 29 particella 769 sub 3 – lotto nr. 3 – (locale deposito)*

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al *N.C.E.U.* al *foglio 29 particella 671 sub 1-2-3*

Trattasi di un edificio a destinazione residenziale “tipologia in linea” che si eleva per complessivi numero due piani fuori terra ed è composto al piano terra da un deposito e da un'autorimessa mentre al piano primo trovasi l'unità abitativa. Edificato con i benefici della ex Legge 219/81, fu ultimato nel settembre 1992, è realizzato con struttura portante in muratura.

Lo stabile è sito in una frazione “*Borgo Le Taverne*” del comune di Guardia Lombardi, lungo la strada statale SS 303 di collegamento tra Sant'Angelo Lombardi e Melfi, l'area è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle vicinanze dei servizi necessari alla residenza.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Borgo (SS 303).

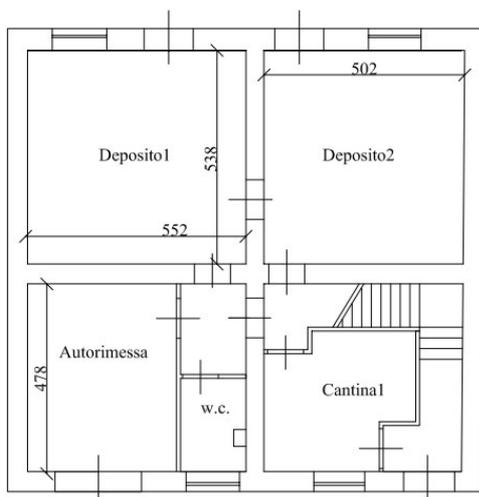
L'abitazione si compone:

- *di un piano terra ove è dislocata un'autorimessa, due depositi, una cantina, un w.c. oltre all'ingresso al vano scala di accesso al piano primo ove è dislocata l'unità abitativa composta da soggiorno, cucina, due camere da letto, un w.c., una cantina e due balconi.*

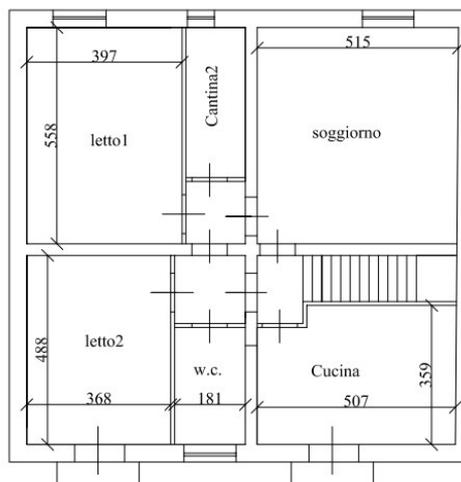
Si rimanda all'*allegato nr. 4a* per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità abitativa e la destinazione d'uso dei locali.

L'altezza interna utile è pari 2,70 ml .

PIANTA PIANO TERRA
 (h = 2,70 ml)



PIANTA PIANO PRIMO
 (h = 2,70 ml)



Abitazione e pertinenze			
<i>In catasto fabbricati al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3 (lotto nr.1)</i>			
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	Destinazione d'uso	sup. residenziali (mq)	sup non residenziali (mq)
Terra	<i>Cantina 1</i>		11,60
Terra	<i>Disimpegno</i>		3,73
Terra	<i>Deposito 1</i>		29,40
Terra	<i>Deposito 2</i>		26,60
Terra	<i>Autorimessa</i>		17,61
Terra	<i>w.c.</i>		3,72
Terra	<i>Ingresso</i>	4,02	
T/1	<i>Scala</i>	5,04	
Primo	<i>Disimpegno</i>	2,05	
Primo	<i>Cucina</i>	17,47	
Primo	<i>Disimpegno</i>	3,18	
Primo	<i>w.c.</i>	5,46	
Primo	<i>Letto 2</i>	17,95	
Primo	<i>Disimpegno</i>	2,44	
Primo	<i>Letto 1</i>	22,15	
Primo	<i>Cantina 2</i>		5,88
Primo	<i>Soggiorno</i>	28,29	
Primo	<i>Balcone</i>		1,34
Primo	<i>Balcone</i>		1,34
		sup residenziali (mq)	sup non residenziali (mq)
TOTALE		108,05	101,22

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un edificio composto da un piano fuori terra e da un piano seminterrato. Al piano terra trovasi l'uu.ii. in oggetto (*lotto nr. 2*) avente destinazione commerciale mentre al piano seminterrato trovasi l'altra uu.ii. adibita a deposito (*lotto nr. 3*). Avente una struttura portante in muratura fu edificato in data anteriore al 1967 ed oggetto d'intervento di riparazione nel 1997 con i benefici della ex Legge 219/81 a seguito del "sisma 80".

Lo stabile è sito in una frazione "Borgo Le Taverne" del comune di Guardia Lombardi, lungo la strada statale SS 303 di collegamento tra Sant'Angelo Lombardi e Melfi, l'area è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle vicinanze dei servizi necessari alla residenza.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Borgo (SS 303).

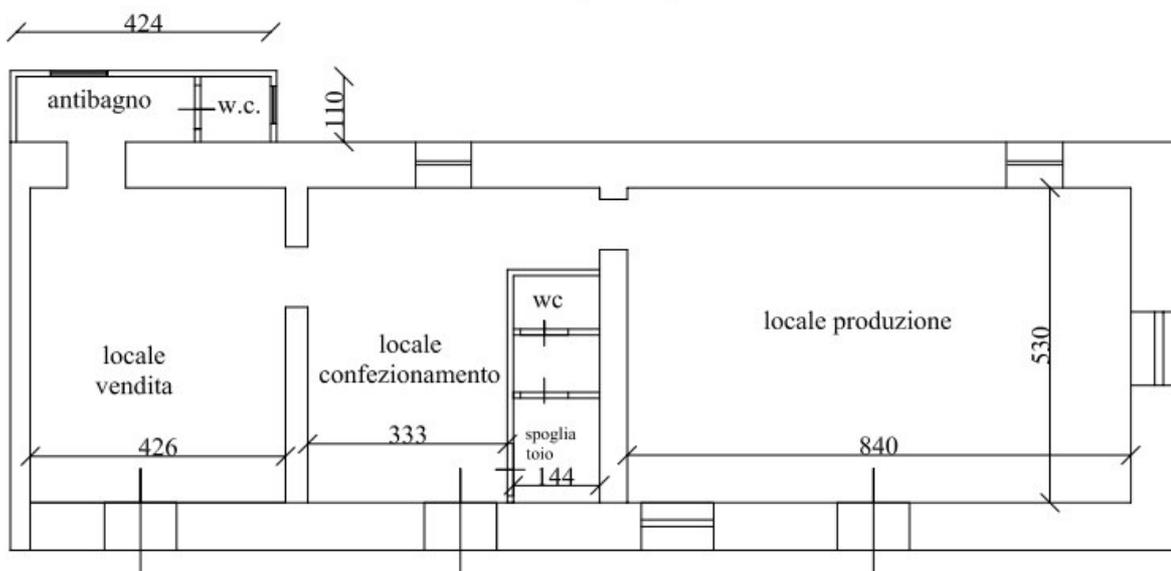
Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra composto da:

- un locale adibito alla vendita, uno per il confezionamento, uno per la produzione, un wc per il pubblico ed un w.c./spogliatoio per il personale oltre ad un locale posto al piano seminterrato adibito a centrale termica.

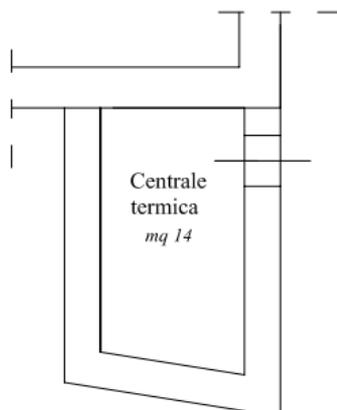
Si rimanda all'allegato nr. 4b per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità commerciale e la sua destinazione d'uso.

L'altezza interna utile del suddetto locale a piano terra è pari 3,40 ml.

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Locale commerciale <i>In catasto fabbricati al foglio 29 particella 769 sub 4 (lotto nr. 2)</i>		
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE		
Piano	Destinazione d'uso	sup. calpestabili (mq)
Terra	<i>loc. vendita</i>	22,57
Terra	<i>loc. confezionamento</i>	19,77
Terra	<i>loc. produzione</i>	44,52
Terra	<i>w.c.</i>	4,55
Terra	<i>Spogliatoio</i>	2,53
Terra	<i>wc</i>	2,67
Seminterrato	<i>Centrale Termica</i>	14
		sup. calpestabili (mq)
TOTALE		110,61

Lotto nr. 3 – locale deposito riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un edificio composto da un piano fuori terra e da un piano seminterrato. Al piano seminterrato trovasi l'uu.ii. in oggetto (*lotto nr. 3*) avente destinazione deposito mentre al piano terra trovasi l'altra uu.ii. adibita a locale commerciale (*lotto nr. 2*). Avente una struttura portante in muratura fu edificato in data anteriore al 1967 ed oggetto d'intervento di riparazione nel 1997 con i benefici della ex Legge 219/81 a seguito del "sisma 80".

Lo stabile è sito in una frazione "Borgo Le Taverne" del comune di Guardia Lombardi, lungo la strada statale SS 303 di collegamento tra Sant'Angelo Lombardi e Melfi, l'area è provvista

di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle vicinanze dei servizi necessari alla residenza.

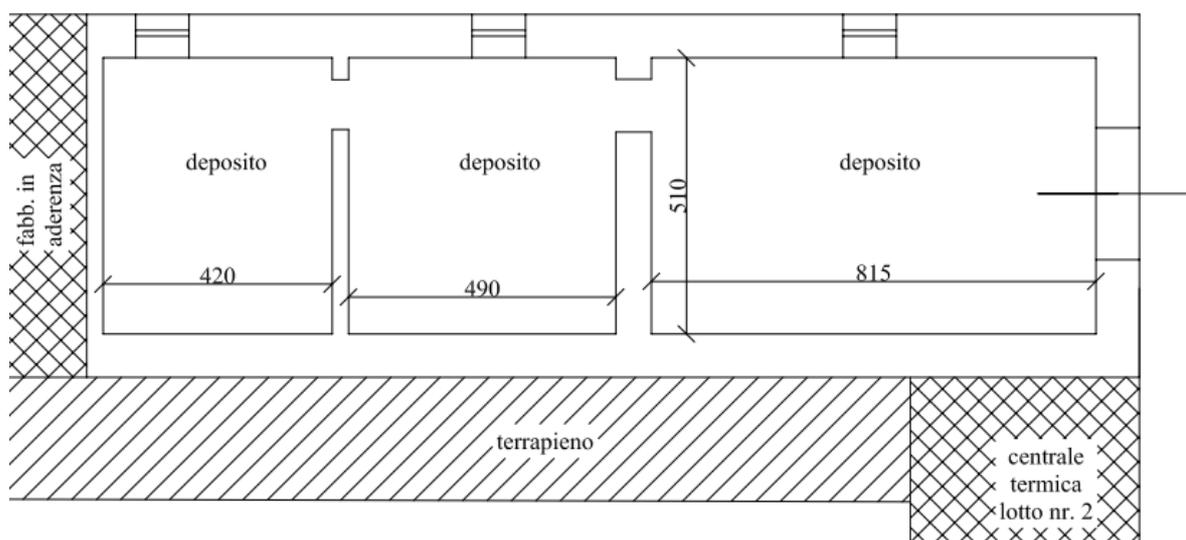
L'accesso al fabbricato avviene tramite una stradina collegata a via Borgo (SS 303).

Trattasi di un locale ad uso deposito sito al piano seminterrato composto da tre vani comunicanti tra loro.

Si rimanda all'allegato nr. 4c per una migliore individuazione di quanto descritto.

L'altezza interna utile del suddetto locale è pari 2,20 ml.

PIANO SEMINTERRATO



Locale deposito		
<i>In catasto fabbricati al foglio 29 particella 769 sub 3 (lotto nr. 3)</i>		
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE		
Piano	Destinazione d'uso	sup. calpestabili (mq)
Seminterrato	<i>Deposito</i>	41,56
Seminterrato	<i>Deposito</i>	24,99
Seminterrato	<i>Deposito</i>	21,42
		sup. calpestabili (mq)
TOTALE		87,97

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

L'immobile oggetto di pignoramento, come innanzi individuato, è pervenuto all'esecutata sig.ra ***** , in piena proprietà 1000/1000, con i seguenti atti:

- *Atto di compravendita per notar Romano Laura da Lioni (Av) del 02/12/1999, rep. 30.443 trascritto in Avellino il 22/12/1999 Registro particolare 16.608 Registro generale 20.081 (acquisizione quota ½).*
- *Atto di divisione per notar Leonardo Baldari da Montella (Av) del 02/09/2011, rep. 44.679 racc. 18.032 trascritto in Avellino il 13/09/2011 Registro particolare 13.236 Registro generale 16.181 (acquisizione intera quota 1/1);*

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

Lotto nr. 3 – locale deposito riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

Entrambi i lotti 2 e 3 oggetto di pignoramento, come innanzi individuati, sono pervenuti all'esecutata sig.ra ***** , in piena proprietà con il seguente atto:

- *Atto di compravendita del 06/08/2008 per notar Pesiri Fabrizio Virginio da Guardia Lombardi (Av) rep. 29.436 racc. 4.698 registrato in S. Angelo dei Lombardi il 04/09/2008 al nr. 2956 trascritto in Avellino il 05/09/2008 ai nnr. 21087/16099.*

PROVENIENZE VENTENNALI

Abitazione e pertinenze <i>In catasto fabbricati al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3 (lotto nr. 1)</i>			
--	--	--	--

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Atti</i>			
dal 02/12/1999 al 02/09/2011	***** prop. 1/2 *****prop. 1/2	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Romano Laura	02/12/1999	30443	13382
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
Avellino	22/12/1999	20081	16608		
dal 02/09/2011 ad oggi	***** piena proprietà	<i>Atto di divisione</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Baldari Leonardo	02/09/2011	44679	18032
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
Avellino	13/09/2011	16181	13236		

Locale commerciale (lotto nr. 2) **e deposito** (lotto nr. 3)
In catasto fabbricati al foglio 29 particella 769 sub 4 (lotto nr. 2) sub 3 (lotto nr. 3)

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Atti</i>			
da oltre ventennio * fino al 06/08/2008	***** Nell'atto di trasferimento di cui sotto la stessa Rossi dichiara di essere esclusiva proprietaria giusto legittimo titolo di data anteriore al 01/01/63, e per possesso esclusivo uti dominio ultraventennale pacifico, pubblico ed ininterrotto.				
dal 06/08/2008 ad oggi	***** piena proprietà	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Pesiri Fabrizio Virg.	06/08/2008	29436	4698
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	05/09/2008	21087	16099

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (escluso parte indicata con asterisco *)

CONFINI

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

L'abitazione oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

a nord con viabilità ad ovest con altro fabbricato particella 264 a sud con via Borgo (SS 303) ad est con altro fabbricato particella 699.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

L'immobile in oggetto confina da nord in senso antiorario:

a nord con corte comune a ovest con altro fabbricato particella 751 a sud con corte comune ad est con viabilità.

Lotto nr. 3 – locale deposito riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

L'immobile in oggetto confina da nord in senso antiorario:

a nord con corte comune, a ovest con altro fabbricato particella 751 a sud con terrapieno ad est con viabilità.

CONSISTENZA

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili ;
- b) della superficie dei balconi nella misura del 30% , della superficie di cantina ed autorimesse nella misura del 60 %.

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

Abitazione e pertinenze						
<i>In catasto fabbricati al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3 (lotto nr. 1)</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
<i>Depositi/cantinole</i>	75,05	100,83	0,6	60,50	2,70	<i>Terra</i>
<i>Autorimessa</i>	17,61	23,42	0,6	14,05	2,70	<i>Terra</i>
<i>Abitazione</i>	4,02	8,10	1	8,10	2,70	<i>Terra</i>
<i>Abitazione</i>	104,03	130,76	1	130,76	2,70	<i>1</i>
<i>Cantinola</i>	5,88	7,52	0,6	4,51	2,70	<i>1</i>
<i>Balconi</i>	2,68	2,68	0,3	0,80		<i>1</i>
Superficie convenzionale complessiva mq				218,72		

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

Locale commerciale						
<i>In catasto fabbricati al foglio 29 particella 769 sub 4 (lotto nr. 2)</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
<i>loc. commerciale</i>	110,61	163	1	163,00	3,40	<i>Terra</i>
Superficie convenzionale complessiva mq				163,00		

Lotto nr. 3 – locale deposito riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

Locale deposito						
<i>In catasto fabbricati al foglio 29 particella 769 sub 3 (lotto nr. 3)</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
<i>Deposito</i>	87,97	129	1	129,00	2,20	<i>S1</i>
Superficie convenzionale complessiva mq				129,00		

DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento, come innanzi descritti, sono comodamente divisibili per natura, indi si potrà procedere alla vendita degli stessi per le quote oggetto di pignoramento, in **tre distinti lotti**. Per quanto riguarda il deposito si dovrà provvedere a cura e spese dell'acquirente a separare la linea elettrica dal locale commerciale con montaggio di contatore autonomo.

DATI CATASTALI

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	671	1		C/6	1	18 mq	18 mq	21,38	T	
	29	671	2		A/2	U	6 vani	155 mq	402,84	T-1	
	29	671	3		C/2	U	57 mq	72 mq	85,37	T	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** nata a *****								*****		1000/1000	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è immesso in mappa con piccole difformità riguardanti la realizzazione di un w.c. al piano terra. Per quanto, innanzi, sarà a cura dell'acquirente presentare in catasto denuncia di variazione dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione con aggiornamento della planimetria del sub 2.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 500,00**.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	769	4		C/1	U	103 mq	145 mq	1.436,27	1	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** nata a *****								*****		1000/1000	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è immesso in mappa, non è stato rappresentato in planimetria il locale posto al piano seminterrato adibito a centrale termica. Per quanto, innanzi, sarà a cura dell'acquirente presentare in catasto denuncia di variazione dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione con aggiornamento della relativa planimetria. Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 500,00**.

Lotto nr. 3 – locale deposito riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	769	3		C/2	U	90 mq	140 mq	134,8	SI	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** nata a *****								*****		1000/1000	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente immesso in mappa.

STATO CONSERVATIVO

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

L'abitazione risulta in buone condizioni di manutenzione, sia nella parte riguardante gli impianti tecnologici che nella parte delle finiture (pavimenti, intonaci e tinteggiatura), lo stesso dicasi per gli infissi interni ed esterni e per la facciata esterna.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

Il locale commerciale risulta in ottime condizioni di manutenzione, sia nella parte riguardante gli impianti sia nella parte delle finiture (pavimenti, intonaci e tinteggiatura) degli infissi interni ed esterni. La parte condominiale della facciata esterna sul prospetto principale è in buone condizioni di manutenzione, mentre la facciata esterna posta sul prospetto posteriore necessita d'intervento di manutenzione, il manto di copertura necessita d'intervento di revisione.

Lotto nr. 3 – locale deposito riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

Il locale deposito risulta in pessime condizioni di manutenzione, sia nella parte riguardante gli impianti sia nella parte delle finiture (pavimenti, intonaci e tinteggiatura) degli infissi. Mentre per la parte comune (facciata e copertura) si rimanda a quanto descritto al lotto nr. 2.

PARTI COMUNI (LOTTO 1)

Non risultano parti comuni. Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione né condominiali.

PARTI COMUNI (LOTTI 2 e 3)

Entrambi i lotti 2 e 3 costituiscono un unico edificio, le cui parti comuni riguardano la corte esterna a monte ed a valle del fabbricato, la facciata e la copertura. Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione né condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche è agibile ed abitabile.

L'edificio è stato ricostruito con i benefici della ex Legge 219/81 lavori ultimati il 25/09/1992, con struttura portante in muratura. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo a falde, protetta da un manto di tegole.

La pavimentazione interna è in ceramica smaltata. Le divisioni interne sono realizzate in tavole forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle smaltate. L'impianto elettrico è completo di frutti e placchette, l'impianto idrico-sanitario è completo di apparecchiature sanitarie di rubinetterie con i punti carico e scarico in ogni sanitario, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con termocamino, mentre l'acqua calda sanitaria quando non è in funzione il termocamino è alimentata da scaldabagno elettrico. Le porte interne sono in legno, le invetriate esterne sono in alluminio anodizzato protette da persiane alla romana sempre in alluminio anodizzato, i vetri sono del tipo semplice. Il portone d'ingresso all'abitazione è in alluminio anodizzato. Il portone esterno d'ingresso all'autorimessa è in ferro a due ante.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

L'unità immobiliare fa parte di un edificio composto dai soli lotti nrr. 2 e 3 . Avente una struttura portante in muratura edificato in data anteriore al 1967 ed oggetto d'intervento di riparazione nel 1997 con i benefici della ex Legge 219/81 a seguito del “sisma 80”.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ed in buone condizioni sul fronte lungo la SS. 303, mentre la facciata posta sul lato posteriore esposta alle intemperie è in fase di degrado, la copertura e del tipo a falde, protetta da un manto di tegole, necessità d'intervento di revisione. Il locale commerciale, per la sua fruibilità e funzionalità, è mantenuto in efficiente stato di conservazione. La pavimentazione interna nella zona vendita è in gres porcellanato mentre nel laboratorio è in gres. I reparti interni ricavati sono divisi con pannellature intonacate a finitura liscia e tinteggiate. L'impianto elettrico è completo in ogni sua parte, l'impianto idrico-sanitario del w.c. sono completi di apparecchiature sanitarie e di rubinetterie con i punti carico e scarico per ogni sanitario. La porta interna del w.c. è in legno, a soffietto quella posta nel locale spogliatoio. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro camera le finestre sono protette da persiane alla romana.

Lotto nr. 3 – locale deposito riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

Per le parti comuni (facciata e copertura) si rimanda a quanto descritto al lotto nr. 2 .

Il locale deposito è in pessime condizioni di manutenzione. La pavimentazione interna è presente in due locali l'ultimo in fondo all'ingresso non è pavimentato. Le pareti ed i cieli dei locali sono intonacati e tinteggiati ma in pessime condizioni. L'impianto elettrico è presente ma è da revisionare, dovrà essere scollegato il contatore Enel del locale al piano primo con installazione di uno autonomo. Gli infissi esterni sono legno protetti da grata in ferro, il portone ingresso è in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

Immobile risulta essere occupato dall'esecutata sig.ra *****.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

Alla data del sopralluogo il suddetto locale commerciale risulta allo stato libero.

Precedentemente era presente un'attività commerciale gestita dall'esecutata.

Lotto nr. 3 – locale deposito riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

Alla data del sopralluogo il suddetto deposito risulta allo stato libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Lotti nr. 1, nr. 2 e nr. 3

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie (*vedi allegati nr. 7a-7b-7c*), la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Guardia Lombardi (Av) hanno rivelato su detti beni :

- *che non risultano provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *che alla data del 15/12/2022 risultano liberi da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà, ad eccezione di:*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lotti nr. 1 - 2 - 3

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ad Avellino il 22/06/2011 ai nrr. 11161/1118 per la complessiva somma di euro 242.037,98 nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torre Annunziata Sez. Gragnano in data 13/04/2011 nr. 67/2011 a favore della società *****e contro i signori *****e ***** per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni relativo al diritto di proprietà sui beni del lotto -1- ed a carico della sola signora ***** per l'intero diritto di proprietà sui beni relativi ai lotti 2-3;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ad Avellino il 10/10/2011 ai nrr. 17587/1709 per la complessiva somma di euro 100.000,00 nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torre Annunziata Sez. Gragnano in data 25/07/2011 nr. 486/2011 a favore della società *****e contro i signori *****e ***** per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni relativo al diritto di proprietà sui beni del lotto -1- ed a carico della sola signora ***** per l'intero diritto di proprietà sui beni relativi ai lotti 2-3;
- ATTO DI PIGNORAMENTO derivante da Verbale di pignoramento immobili del 05/06/2012 nr. 284/2012 emesso dal Tribunale di San'Angelo dei Lombardi, trascritto in Avellino il 06/11/2012 ai nrr. 18818/15949 a favore della società *****e contro la sig.ra ***** , per l'intero diritto di proprietà sui beni relativi ai lotti 1-2-3;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 18/03/2022 ai nrr. 4491/301 di euro 32.000,00 totali nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 03/11/2016 nr. 1358/2016 a favore della società *****” e contro la sig.ra ***** per l’intero diritto di proprietà sui beni relativi ai *lotti 1-2-3*;
- ATTO DI PIGNORAMENTO derivante da Verbale di pignoramento immobili del 22/07/2022 nr. 2013/2022 emesso dal Tribunale di Avellino, trascritto in Avellino l’11/08/2022 nr. 14068/11944 a favore della società “*****” e contro la sig.ra ***** , per l’intero diritto di proprietà sui beni relativi ai *lotti 1-2-3*;

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

Il fabbricato in oggetto è stato ricostruito a seguito dei danni subiti dal sisma “80”, giusto provvedimento sindacale del 17/05/1989 nr. 608, protocollo nr. 3686. L’ultimazione dei lavori è intervenuta in data 25/09/1992. Il deposito del progetto strutturale, ai sensi della Legge Regionale nr. 9 del 07/01/1983 e della Legge nr- 64 del 02/02/1974, veniva effettuato al Genio Civile di Avellino in data 08/06/1990 al nr. 27350. Il collaudo statico a firma del geom. ***** veniva depositato al Genio Civile di Avellino in data 01/04/1993 al nr. 27350.

Non risultano depositati agli atti presso il Comune i certificati di conformità degli impianti, il certificato di agibilità, la relazione sul rispetto dei consumi energetici.

Opere abusive e loro sanabilità

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi nonché gli atti catastali, si sono riscontrate delle difformità che vengono così descritte :

- Difformità “sanabili”- realizzazione w.c. al piano terra;

Le difformità “sanabili” potranno essere sanate con la presentazione di una pratica di Comunicazione d’Inizio Attività (CILA) in sanatoria .

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell’acquirente, mediante l’implementazione delle seguenti procedure:

- *pratica di Comunicazione d’Inizio Attività ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01 in sanatoria;*
- *attestazione di qualificazione energetica;*
- *certificati rispondenza impianti;*
- *Segnalazione certificata per l’agibilità.*

Si preventiva un costo complessivo per la regolarizzazione pari ad € 5.000,00 comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali e tecnici.

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

Il fabbricato di che trattasi fu stato realizzato in data antecedente al 1967 ed è stato oggetto di intervento di riparazione a seguito dei danni subiti dal sisma “80”, giusto provvedimento sindacale nr. 10 del 30/01/1997, protocollo nr. 475 e successivo decreto sindacale in variante nr. 10/bis del 30/06/2000, protocollo nr. 3366. Successivamente venivano rilasciati Permessi a Costruire per adibire l'unità immobiliare ad attività artigianale e commerciale per la produzione e vendita di prodotti derivati dalla lavorazione del latte giusti P.a.C. nr. 46 del 23/06/2008 e nr. 55 del 22/12/2008. In data 21/01/2009 veniva rilasciato certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001, visti il certificato di collaudo statico depositato al Genio Civile in data 05/07/2006 al nr. 101960 e le dichiarazioni di conformità impianti.

Opere abusive e loro sanabilità

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi nonché gli atti catastali, non si sono riscontrate delle difformità. Non risulta depositato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile ad oggi destinato a locale commerciale.

Lotto nr. 3 – locale deposito riportato al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

Si rimanda a quanto descritto al lotto nr. 2. La destinazione del locale non obbliga la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

Si sono verificati i valori desunti, dalla banca dati dell'agenzia del territorio (OMI), come in appresso indicati.

VALORI BANCA DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: AVELLINO

Comune: GUARDIA LOMBARDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	465	590	L	1,9	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	590	690	L	2,3	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	530	620	L	2,1	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	415	530	L	1,6	2,1	L
Box	Normale	295	410	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Ottimo	630	720	L	2,4	2,9	L
Ville e Villini	Normale	500	630	L	2,1	2,5	L



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: AVELLINO

Comune: GUARDIA LOMBARDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	375	435	L	1,4	1,9	L
Magazzini	Ottimo	435	500	L	1,9	2	L
Negozi	Normale	550	690	L	2,1	2,6	L
Negozi	Ottimo	690	770	L	2,6	3,2	L

Stampa

Legenda



Sono state esperite ulteriori indagini presso, operatori economici, imprese di costruzioni, notai per verifica degli atti pubblici di vendita di immobili con analoghe caratteristiche.

Da dette indagini, considerato, le unità immobiliari come descritti nei paragrafi precedenti, la loro ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'area circostante di pertinenza, l'ubicazione ed il grado delle urbanizzazione della zona e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, si ritiene, che il valore venale degli immobili, così come sopra descritti, possono essere così determinati:

Lotto nr. 1 – abitazione riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

euro 600/mq di superficie commerciale (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

Lotto nr. 2 – locale commerciale riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

euro 690/mq di superficie commerciale (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

Lotto nr. 3 – locale deposito riportata al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

euro 250/mq di superficie commerciale

Calcolo valore di mercato - Lotto nr. 1 – appart. ripor. al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -1- Appartamento Guardia Lombardi (Av) foglio 29 part.lla 671 sub 1-2-3	218,72	600	131 232 €	100%	131 232 €
Valore di stima					131 232 €
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, APE, spese tecniche					€ 5 000
Oneri regolarizzazione catastale					€ 500
Totale costo per regolarizzazioni					€ 5 500
Valore di Mercato					€ 125 732
IN C.T.					€ 125 000

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -1-** è pari ad **euro 125.000**.

Calcolo valore di mercato - Lotto nr. 2 – loc.comm. ripor. al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -2- Locale commerciale Guardia Lombardi (Av) foglio 29 particella 769 sub 4	163,00	690	112 470,00 €	100%	112 470 €
Valore di stima					112 470 €
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
Oneri regolarizzazione catastale					€ 500
Valore di Mercato					€ 111 970
IN C.T.					€ 112 000

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -2-** è pari ad **euro 112.000.**

Calcolo valore di mercato - Lotto nr. 3 – loc. deposito ripor. al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -3- Deposito Guardia Lombardi (Av) foglio 29 particella 769 sub 2	129,00	250	32 250,00 €	100%	32 250 €
Valore di stima					32 250 €
Valore di Mercato					32 250 €
IN C.T.					32 000 €

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -3-** è pari ad **euro 32.000.**

CONCLUSIONI

La caratterizzazione dei cespiti oggetto della presente relazione tecnica viene resa nel seguente prospetto.

- Lotto nr. 1 – appart. ripor. al N.C.E.U. al foglio 29 particella 671 sub 1-2-3

Quota in vendita 100%

tipo catasto	Foglio	particella	sup commerciale complessiva <i>mq</i>	Quota in vendita	Valore unitario <i>€/mq</i>	valore <i>euro</i>
N.C.E.U.	29	671 sub 1-2-3	218,72	100%	600	€ 131 232
a dedurre regolarizzazioni						€ 5 500
Totale valore di mercato immobile						€ 125 732
						IN C.T. € 125 000

Il valore di mercato stimato del **lotto nr. -1-** è pari ad **euro 125.000.**

Lotto nr. 2 – loc.comm. ripor. al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 4

Quota in vendita 100%

tipo catasto	Foglio	particella	sup commerciale complessiva <i>mq</i>	Quota in vendita	Valore unitario <i>€/mq</i>	valore <i>euro</i>
N.C.E.U.	29	769 sub 4	163,00	100%	690	€ 112 470
a dedurre regolarizzazioni						€ 500
Totale valore di mercato immobile						€ 111 970
						IN C.T. € 112 000

Il valore di mercato stimato del **lotto nr. -2-** è pari ad **euro 112.000.**

Lotto nr. 3 – loc. deposito ripor. al N.C.E.U. al foglio 29 particella 769 sub 3

Quota in vendita 100%

tipo catasto	Foglio	particella	sup commerciale complessiva <i>mq</i>	Quota in vendita	Valore unitario <i>€/mq</i>	valore <i>euro</i>
N.C.E.U.	29	769 sub 3	129,00	100%	250	€ 32 250
Totale valore di mercato immobile						€ 32 250
						IN C.T. € 32 000

Il valore di mercato stimato del **lotto nr. -3-** è pari ad **euro 32.000.**

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica (*allegato nr. 10*).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avellino, 11/04/2023

IL C.T.U.
GEOMETRA GALLO VINCENZO

Elenco Allegati:

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

- all. 1) Verbale di conferimento incarico*
- all. 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali*
- all. 3) Verbali di sopralluogo*
- all. 4a) Rilievo stato di fatto – lotto nr. 1 -*
- all. 4b) Rilievo stato di fatto. – lotto nr. 2 –*
- all. 4c) Rilievo stato di fatto . – lotto nr. 3 –*
- all. 5a) Documentazione fotografica– lotto nr. 1-*
- all. 5b) Documentazione fotografica. – lotto nr. 2-*
- all. 5c) Documentazione fotografica – lotto nr. 3-*
- all. 6a) - estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 1 -*
- all. 6b) - estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 2 –*
- all. 6c) - estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 3 –*
- all. 7a) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 1 –*
- all. 7b) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 2 -*
- all. 7c) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 3 -*
- all. 8a) Atti autorizzativi – lotto nr. 1-*
- all. 8b) Atti autorizzativi – lotti nr. 2- 3*
- all. 9a) Atto di provenienza – lotto nr. 1 –*
- all. 9b) Atto di provenienza – lotti nr. 2-3*
- all. 10) Schede sintetiche*
- all. 11) Nota spese e competenze professionali*

