

TRIBUNALE di AVELLINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

il GIUDICE: *dott. Astianatte De VINCENTIS*

RELAZIONE DI STIMA
RAPPORTO di VALUTAZIONE

nell'ambito della procedura esecutiva n° R.G. Es. 25 dell'anno 2023

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

BENI IMMOBILI INDIVIDUATI dalla PROCEDURA ESECUTIVA: *abitazione*

LUOGO dei BENI IMMOBILI ESECUTATI: *via Circumvallazione, 15, Sperone-AV*

PROSSIMA UDIENZA: *23 gennaio 2024*



CTU: *dott. ing. Pasquale Pisaniello*



Pasquale Pisaniello

RELAZIONE DI STIMA

RAPPORTO di VALUTAZIONE

A.O.O. PREMESSA ED INCARICO

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. depositato in cancelleria in data 07 agosto 2023, l'ill.mo Giudice dott. *Astianatte De Vincentis* nominava il sottoscritto **dott. ing. Pasquale Pisaniello**, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n° 1680 (anzianità marzo 2001), nonché presso l'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Avellino con n° 1278 (anzianità luglio 2004), *esperto estimatore* nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare individuato col n° 225/2023 del R.G.Esec. del Tribunale di Avellino - ufficio esecuzioni.

All'uopo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 10 agosto 2023, lo scrivente prende conoscenza del mandato e del relativo quesito, ove appresso, per facilità di lettura si riporta integralmente:

QUESITO formulato dal GIUDICE all'esperto stimatore:

- 1- *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2- *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3 - *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4- *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5- *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6 - *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7 - *Indicare lo stato di possesso attuale del l'immobile;*
- 8- *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9 - *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10 - *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11 - *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12 -*procedere alla valutazione dei beni;*
- 13 -*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14 - *acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*

B.O.O. CRONOLOGIA & SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, avente ad oggetto il tema di analisi e verifica del fabbricato oggetto di pignoramento, quindi della valutazione economica e, precipuamente, per lo svolgimento dell'incarico di cui al quesito come narrato nella precedente pag. 2, le operazioni peritali, consonanti con il mandato, sono state espletate sia all'interno che all'esterno del bene immobile individuato dalla procedura esecutiva posta in essere.

Ciò premesso, l'estensore della presente consulenza ha eseguito le operazioni peritali ovvero di sopralluogo, secondo un cronoprogramma come appresso compendiato:

PRIMO SOPRALLUOGO

- In data 14 settembre 2023, alle ore 10.00, unitamente al Custode Giudiziario, l'estensore della presente consulenza si recava sui luoghi di esecuzione, siti nel Comune di Sperone-AV.

All'incontro erano presenti:

- [REDACTED] – debitrice esecutata;
- [REDACTED] – custode giudiziario;

All'uopo dopo aver letto agli astanti il mandato, con il relativo quesito, conferitomi dall'ill.mo Giudice - *dott. De Vincentis Astianatte*, davo inizio alle operazioni di sopralluogo mediante un rilievo geometrico, strutturale, impiantistico, ambientale e di tutte le opere di finizione in genere involgenti il bene immobile oggetto di esecuzione.

Inoltre, ancora, le operazioni peritali, consonanti nonché rientranti nell'alveo del mandato conferitomi dall'ill.mo Giudice, sono state correttamente espletate, presso il Tribunale di Avellino, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sperone-AV, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sperone-AV, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Avellino, l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Avellino, nonché presso il bene immobile individuato dal procedimento espropriativo in questione.

Infine, sono state recepite informazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona per cercare di individuare il mercato immobiliare, nonché il valore per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello interessato all'esecuzione, al fine di confrontarlo con quello stimato dallo scrivente.

C.O.O. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

QUESITO 1 – 2 – 3 :

- 1- identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3 - procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

RISPOSTA 1 – 2 – 3 :

L'immobile interessato al procedimento espropriativo posto in essere consiste in un appartamento, per uso abitativo, ubicato nel territorio Comunale di Sperone-AV, alla via *Circumvallazione* e facente parte di un complesso condominiale.

Precisamente l'unità abitativa in questione risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Avellino - CATASTO FABBRICATI, zona censuaria Comune di Sperone-AV, (aggiornamento relativo al mese di ottobre 2023) mediante le coordinate catastali come appresso compendiate:

tab.A

situazione catastale attuale

foglio	particella	sub.	categoria	consistenza	r.c.	catasto / piano
1	1311	43	A/2 *	5,5 vani	355,06 euro	fabbricati / terra

definizione catastale A/2*: *abitazione di tipo civile*

STRALCIO CATASTALE - *individuazione del cassone catastale all'interno del quale risulta collocato l'appartamento individuato dalla procedura esecutiva*



Pasquale Pisaniello - INGEGNERE

via Girona n. 17 bis, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

c.f. PSNPQL74S03A783P – p.iva 02501710640

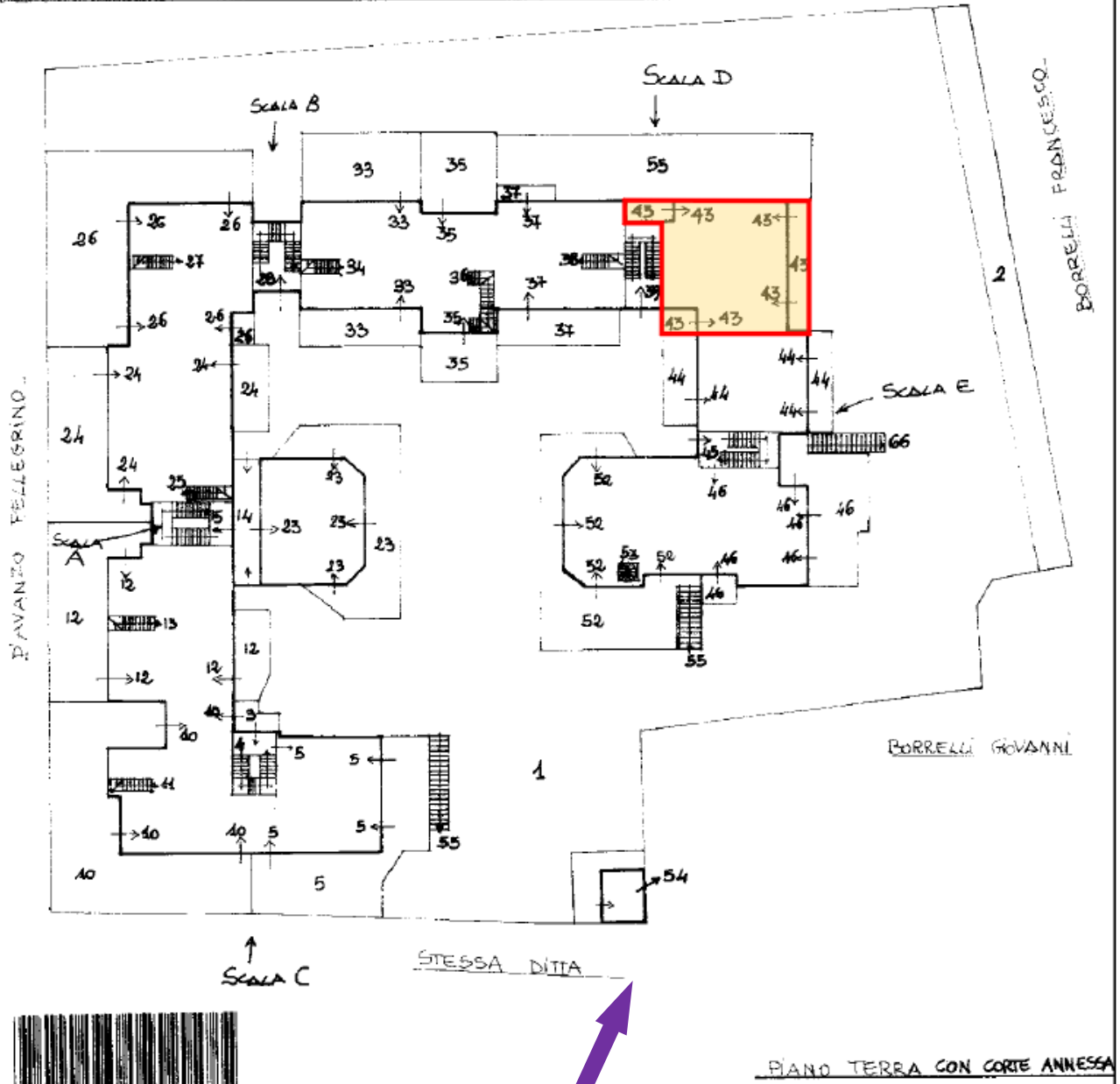
-ESPERTO STIMATORE -

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO - individuazione del cassone catastale all'interno del quale risulta collocato l'appartamento (p.lla 1311 subalterno n. 43) individuato dalla procedura esecutiva

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
Sperone		1	1311	35824	15/06/96

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Pasquale Pisaniello - INGEGNERE

via Girona n. 17 bis, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817

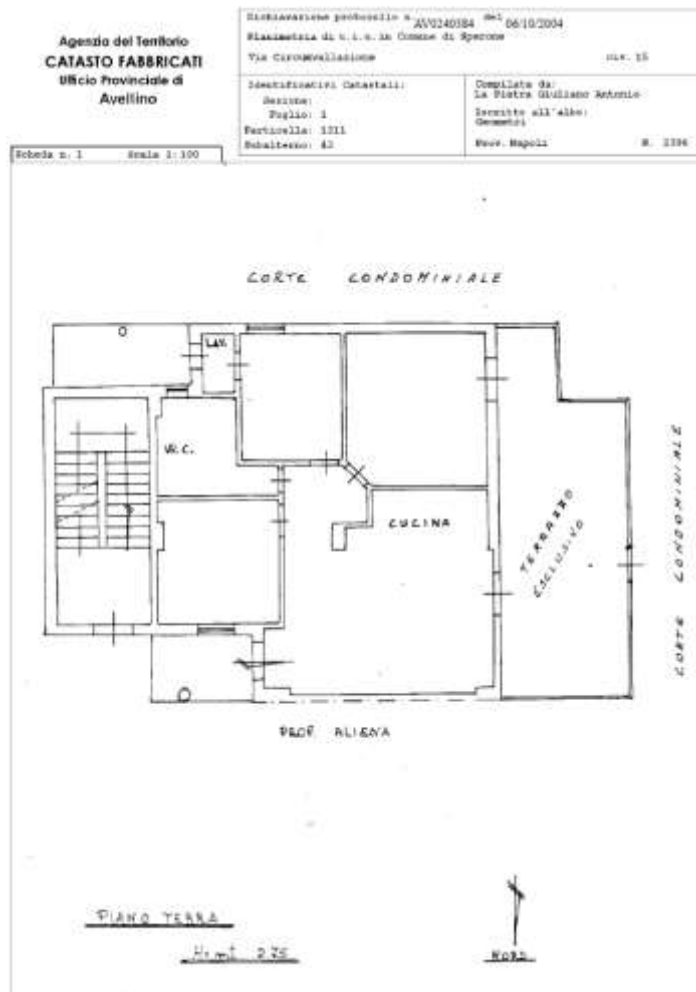
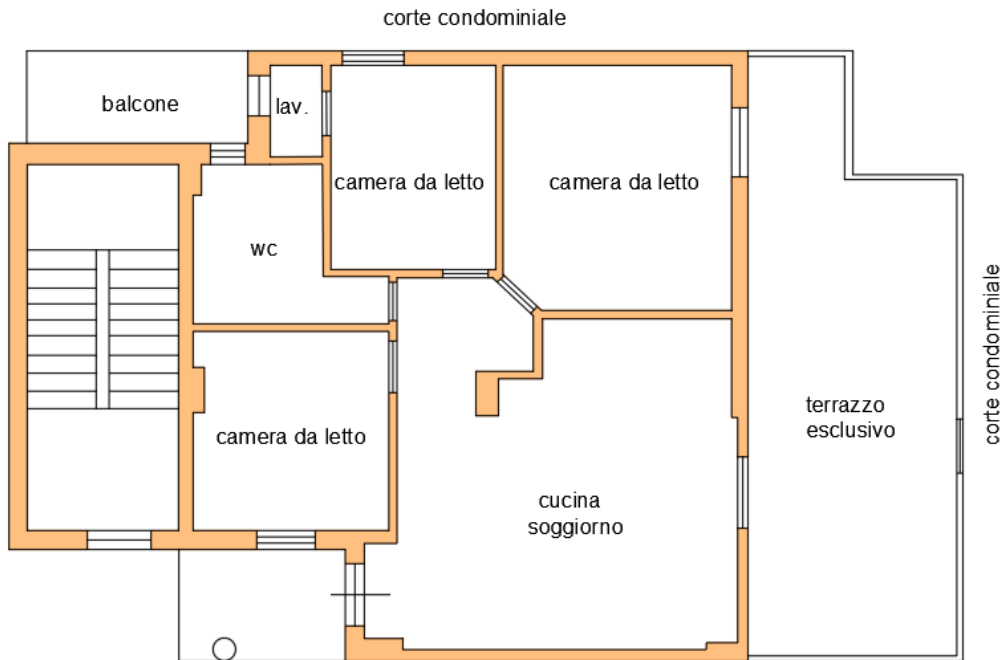
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

c.f. PSNPQL74S03A783P - p.iva 02501710640

- ESPERTO STIMATORE -

PLANIMETRIA CATASTALE - individuazione dell'appartamento p.lla 1311 subalterno n. 43, fg. 1

PIANO TERRA
altezza 275 cm



DESCRIZIONE GENERALE

Il bene immobile interessato all'espropriazione immobiliare dal punto di vista catastale, come si evince dalle pagine precedenti, è costituito da una sola particella destinata ad uso abitativo.

Nella fattispecie, l'appartamento ad uso abitativo, è sito al piano terra di un complesso condominiale sito nel Comune di Sperone-AV, alla via Circumvallazione, ed è caratterizzato da un ingresso, da una cucina/soggiorno, da tre camere da letto, da due locali destinati a servizi igienici, da aree scoperte esclusive ossia un balcone e un terrazzo anch'essi uso esclusivo, nonché da una serie di beni in comunanza, ovverosia da un cortile comune e da altri beni comuni, come leggibili dalle risultanze catastali narrati nell'elaborato planimetrico presentato in Catasto in data 11.01.1997 e s.m.i., seguente il Tipo Mappale n. 35824 del 15.06.1996 e come da regolamento di condominio redatto in data 11.04.1997 dal Noataio Massimo Des Loges in AV e trascritto in AV in data 10.05.1997 ai nn. 6875/5926. All'appartamento, si accede attraverso un camminamento pedonale, che ha inizio dalla finitima via pubblica, attraversando il cortile/giardino condominiale, fino a raggiungere il pianerottolo d'ingresso, posto dirimpetto al portoncino d'ingresso. Si precisa che seppur l'appartamento è finitimo alle scale condominiali ad esso si accede senza utilizzare alcuna di quest'ultime.

IMMAGINE SATELLITARE_- individuazione del complesso condominiale ove è collocato l'appartamento individuato dalla esecuzione



Posizione, nel complesso condominiale, dell'appartamento individuato dall'esecuzione

Edificio condominiale (p.lla 1311) all'interno del quale risulta collocato l'appartamento individuato dall'esecuzione

Vista d'assieme complesso condominiale ove risulta collocato l'appartamento executato



Vista d'assieme appartamento esecutato – immagini interne



Camera da letto



bagno



soggiorno



Camera da letto



cucina



ingresso

Vista d'assieme appartamento esecutato – spazi scoperti esclusivi



Terrazzo esclusivo



Balcone esclusivo

Vista d'assieme appartamento esecutato – immagini esterne



ingresso

CONFINI

Con il termine confine si intende un piano orizzontale ovvero verticale interposto tra due o più beni immobili appartenenti a proprietari diversi.

Per cui si pone in evidenza, nella fattispecie, l'abitazione oggetto di pignoramento è caratterizzata da quattro confini verticali e un solo confine orizzontale, invero:

abitazione – ubicata a piano terra

CONFINE VERTICALE

- SUD: *spazio comune contraddistinto con la p.lla 1311 sub.55;*
- NORD: *appartamento altrui contraddistinto con la p.lla 1311 sub. 44;*
- EST: *spazio comune contraddistinto con la p.lla 1311 sub.1;*
- OVEST: *spazio comune contraddistinto con la p.lla 1311 sub.1;*

CONFINE ORIZZONTALE

- *appartamento altrui contraddistinto con la p.lla 1311 sub. 40;*

TIPOLOGIA EDILIZIA

Il sistema costruttivo dell'organismo edilizio individuato dal procedimento posto in essere appartiene alla classe delle strutture con intelaiatura in cemento armato ordinario.

La tipologia costruttiva dei macroelementi strutturali appare caratterizzata e composta da:

- ❑ sistema fondale con graticcio di travi in cemento armato;
- ❑ struttura principale di elevazione con pilastrate e travate in cemento armato;
- ❑ struttura secondaria, costituente i solai di interpiano e di copertura, in latero-cemento.

La funzione statica dell'intero organismo edilizio è demandata ad un complesso strutturale costituito da un insieme di aste (pilastrati e travi) unite ovvero incastrate tra loro in modo tale da generare un sistema spaziale iperstatico.

Le pareti murarie, ossia le tompagnature, perimetrali del fabbricato sono in muratura di laterizio, realizzate dall'assemblaggio di blocchi artificiali (forati).

I divisori interni che hanno dato origine all'attuale distribuzione degli ambienti interni (layout degli ambienti) sono stati realizzati con mattoni ovvero laterizi forati a fori orizzontali.

Inoltre, da un punto di vista edile completano l'edificio l'intonaco interno ed esterno con caratteristiche di tipo tradizionale e tinteggiatura al quarzo.

La morfologia e/o l'ingombro plano-volumetrica dell'intero organismo architettonico è assimilabile ad un poliedro non regolare avente una pianta simile ad un rettangolo.

CONSISTENZA

L'intero compendio immobiliare è composto sostanzialmente da un vano cucina, da un bagno, un piccolo locale wc, da tre camere da letto, da aree scoperte esclusive ossia un balcone e un terrazzo ad uso esclusivo, nonché da una serie di beni in comunanza, ovverosia da un cortile/giardino comune e da altri beni comuni, come leggibili dalle risultanze catastali narrati

nell'elaborato planimetrico presentato in Catasto in data 11.01.1997 e s.m.i., seguente il Tipo Mappale n. 35824 del 15.06.1996 e come da regolamento di condominio redatto in data 11.04.1997 dal Noataio Massimo Des Loges in AV e trascritto in AV in data 10.05.1997 ai nn. 6875/5926.

All'appartamento, si accede attraverso un camminamento pedonale, che ha inizio dalla finitima via pubblica, attraversando il cortile/giardino condominiale, fino a raggiungere il pianerottolo d'ingresso posto dirimpetto al portoncino d'ingresso. Si precisa che seppur l'appartamento è finitimo alle scale condominiali ad esso si accede senza utilizzare alcuna di quest'ultime.

La *superficie utile* ovvero quella calpestabile dell'intero appartamento è pari a circa **75 mq.**

ANALISI del DEGRADO & STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi di eventuali patologie edilizie, ovvero ammaloramenti di parti murarie e degli impianti tecnologici. Nella fattispecie l'appartamento è risultato caratterizzato da una serie di fenomeni di degrado dovuti sia alla perdita dei requisiti di alcuni materiali di rifinitura, in quanto hanno oltrepassato la loro durabilità e/o vita utile, che per cause di obsolescenza in particolare per gli impianti tecnologici.

Peculiarmente, i fenomeni di degrado possono essere riassunti, come appresso indicato:

- ❑ ammaloramento dell'intonaco esterno;
- ❑ esfoliazione della tinteggiatura interna ed esterna;
- ❑ scagliatura della pellicola pittorica caratterizzante i serramenti esterni ed interni;
- ❑ umidità per condensazione generalizzata;
- ❑ danneggiamenti ragguardevoli ai serramenti e alle porte interne;
- ❑ cedimento con presenza di lesione, caratterizzata da rigetto e beanza ragguardevole, alla pavimentazione del terrazzo esclusivo (perdita di pedonabilità);
- ❑ **degrado generale in quanto priva di adeguati interventi manutentivi ordinari.**



Terrazzo esclusivo
dissestato



Fenomeni di umidità
per condensazione



IMPIANTI TECNOLOGICI & SERVIZI IGIENICI

L'abitazione è dotata di impianto elettrico (tensione 220V), idrico-sanitario e termico (tipologia sottotraccia).

L'impianto elettrico è caratterizzato da semplici interruttori, commutatori, prese, da citofono, da interruttore differenziale e magnetotermico la cui conformità rispetto alla normativa vigente è opportuna verificarla prima dell'uso.

L'impianto di riscaldamento è apparso non centralizzato invero è stato riscontrato un generatore di calore (caldaia murale) per la quale al momento del sopralluogo non è stato esibito il libretto di impianto, mentre i caloriferi sono in alluminio.

Infine è dotato di un bagno caratterizzato da lavabo, tazza wc, doccia, e da un piccolo locale wc. Infine è stata rilevato anche un impianto di climatizzazione composto da uno split interno e da una macchina termica esterna posta sul terrazzo esclusivo.



Impianto climatizzazione
– macchina esterna -



Impianto climatizzazione
– split -



Impianto riscaldamento
caldaia murale + termosifoni
in alluminio



Bagno con rivestimento in
monocottura

SERRAMENTI ESTERNI e PORTE INTERNE

I serramenti esterni e le porte interne con tipologia ad anta, invero tutti i serramenti esterni sono in alluminio con semplice taglio termico e persiane esterne anch'esse in alluminio con asole mobili. Le porte interne sono in legno tamburato e versano, quasi tutte, in uno stato di dissesto. Tutti i serramenti esterni e quelli interni oltre a versare in uno stato di scarsa manutenzione sono dotati di un minimo di *inerzia termica* invero andrebbero sostituiti interamente poiché caratterizzati da scarse prestazioni energetiche. Il portone d'ingresso, ad una sola anta, è di legno con anima in metallo ed è sostanzialmente in buone condizioni.



PAVIMENTAZIONI, TINTEGGIATURE, RIFINITURE VARIE & SPAZIO ESTERNO

La pavimentazione interna all'appartamento appare priva di sconessioni e/o degradi meritevoli di attenzione, essa è costituita per la maggiore consistenza in piastrelle in gres porcellanato mentre il locale per servizi igienici è caratterizzato da una pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica. La rifinitura esterne dell'intero edificio ossia l'intonaco e la tinteggiatura, come si può notare dall'immagine fotografiche precedentemente illustrate sono instabili invero caratterizzate da lesioni e/o rigonfiamenti ovvero sono presenti patologie edilizie legate all'assenza di un adeguato stato manutentivo. L'intonaco interno come la tinteggiatura interna risulta degradata a causa del diffuso fenomeno di umidità per condensazione. Il fabbricato è privo di rifiniture di pregio e vanta dei diritti sull'antistante e circostante cortile/giardino comune ed altri beni in comunanza.



RISPONDENZA dei DATI CATASTALI con lo STATO di FATTO – storia catastale

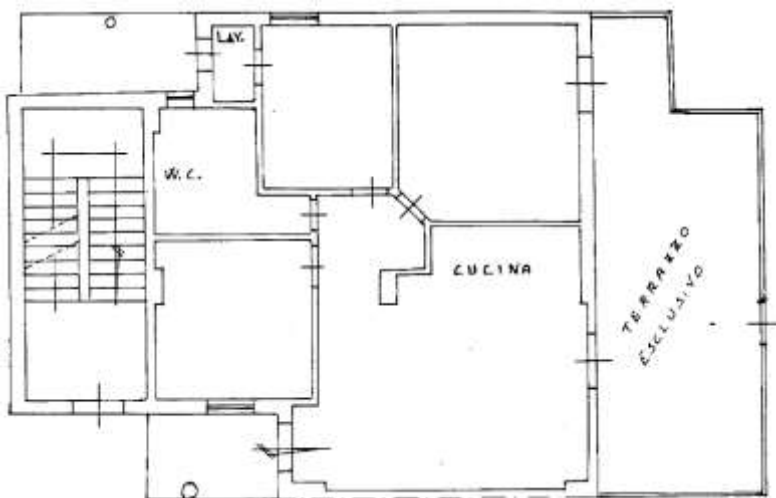
L'appartamento è caratterizzato da una consistenza e una distribuzione degli ambienti interni che **coincide con quella riportata in Catasto** invero la planimetria del fabbricato (p.lla 1311 sub.43, fg. 1) del N.C.E.U. è conforme allo stato di fatto. Inoltre la ditta catastale risulta allineata alla situazione ipotecaria. L'edificio condominiale, all'interno del quale risulta collocato l'appartamento in questione, è stato edificato sul mappale ossia sulla particella 1311 del foglio 1 del Catasto Terreni, previa Tipo Mappale n. 35824 del 15.06.1996 approvato dal catasto di Avellino. A tal proposito, all'attualità, come illustrato nelle pagine precedenti, l'appartamento risulta accatastrato al Catasto Fabbricati con la particella 1311, subalterno 43 del foglio 1.

Inoltre come si può notare dalla confrontanza del rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale, presente nella banca dati del Catasto, sussiste corrispondenza ovverosia coerenza senza alcuna immutazioni.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA CATASTALE



Pasquale Pisaniello - INGEGNERE

via Girona n. 17 bis, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

c.f. PSNPQL74S03A783P – p.iva 02501710640

-ESPERTO STIMATORE -

QUESITO 4:

4 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

RISPOSTA 4:

schema sintetico

L'appartamento ad uso abitativo, oggetto di esecuzione, è composto, sostanzialmente, da un vano cucina, da un bagno, un piccolo locale wc, da tre camere da letto, per una consistenza utile di circa 75 mq, da aree scoperte esclusive ossia un balcone e un terrazzo ad uso esclusivo, nonché da una serie di beni in comunanza, ovverosia da un cortile/giardino comune e da altri beni comuni. L'unità abitativa in questione risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Avellino - CATASTO FABBRICATI, zona censuaria Comune di Sperone-AV, (aggiornamento relativo al mese di ottobre 2023) mediante le coordinate catastali come appresso compendiate:

tab.A

situazione catastale attuale

foglio	particella	sub.	categoria	consistenza	r.c.	catasto / piano
1	1311	43	A/2	5,5 vani	355,06 euro	fabbricati / terra

RIEPILOGO ESTIMATIVO

LOTTO	MAPPALE	QUOTA ESECUTATI	VALORE
UNICO	fg. 1, p.lla 1311, sub. 43 cat. A/2 con rispettivi beni in comunanza	1000/1000	90.000,00 euro
STIMA complessiva bene immobile executato 90.000,00 euro (novantamila euro)			

QUESITO 5 :

5- procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

RISPOSTA 5 :

Gli esecutati [REDACTED], al tempo dell'acquisto erano uniti in matrimonio in regime di comunione legale dei beni, acquistarono la piena proprietà per una quota di 1/2 ciascuno l'appartamento censito al foglio 1, particella 1311 sub.43 del Comune di Sperone-AV, mediante rogito notarile di compravendita del 22.02.2005, n. rep. 18186 e n. racc. 1695 per notaio Di Addea Maria mercedes con sede in Napoli. Tale atto di compravendita venne trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Avellino in data 10.03.2005 ai nn. 4520/3443 contro la sig.ra [REDACTED] (venditrice), nata a Avella-AV, in data 05.09.1964 e [REDACTED] (venditore) nato a Avella-AV, in data 09.04.1960.

Ai surriferiti alienanti ([REDACTED]) l'immobile, ossia l'appartamento censito al foglio 1, particella 1311 sub.43 del Comune di Sperone-AV, è pervenuto con rogito notarile di compravendita del 23.06.1998, n. rep. 81072 e n. racc. per notaio Des Loges Massimo con sede in Avellino. Tale atto di compravendita venne trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 01.07.1998 ai nn. 8968/7712 contro l'allora venditore Vetrano Immobiliare srl con sede in Sperone-AV, p.iva 01903560645.

QUESITO 6 :

6- verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

RISPOSTA 6 :

Dall'accesso presso l'UTC del Comune di Sperone è emerso che l'appartamento fa parte di un complesso condominiale edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Sperone in data 29.07.1994;
- concessione edilizia n. 35 rilasciata dal Comune di Sperone in data 23.11.1994;
- concessione edilizia n. 17 rilasciata dal Comune di Sperone in data 17.07.1995;
- concessione edilizia n. 6 rilasciata dal Comune di Sperone in data 22.03.1995;
- concessione edilizia n. 4 rilasciata dal Comune di Sperone in data 02.03.1996;

e che rispetto a quanto assentito, previa i summenzionati titoli edilizi, il bene oggetto di pignoramento è coerente con le risultanze edilizie/urbanistiche ovvero sia non sono state riscontrate irregolarità edilizio/urbanistico rispetto ai surriferiti progetti approvati.

QUESITO 7 :

7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

RISPOSTA 7 :

Durante le operazioni di sopralluogo è stato possibile accertare che l'appartamento, individuato dalla procedura esecutiva posta in essere, è occupato dalla sig.ra [REDACTED] ovvero dalla co-debitrice esecutata unitamente ai figli.

QUESITO 8 :

8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

RISPOSTA 8 :

Si pone in evidenza che in riferimento al fabbricato individuato dalla procedura esecutiva nonché oggetto di trascrizione del pignoramento, in riferimento ai suddetti soggetti che ne risultavano intestatari nei periodi sopra considerati, risultano pubblicate le seguenti:

TRASCRIZIONI CONTRO

Trascrizione n. gen. 5909 – n. part. 4780 - Atto giudiziario del Tribunale di Avellino del 13.02.2023 repertorio 234/2023 - **Verbale di pignoramento immobili** a favore della PRISMA SPV srl, con sede in Roma, c.f. 05028250263 sul fabbricato p.lle 1311 sub. 43, del fg. 1 del Comune di Sperone-AV per la quota di ½ di [REDACTED] e per la quota di ½ per [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO

Iscrizione nn. 4521/766 del 10.03.2005, nascente da **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** del 22.02.2005, rogato dal notaio Maria mercede Di Addea (repertorio n. 18187 e raccolta n. 1696). a favore di Unicredit Banca per la casa spa, con sede a Milano c.f. 13263030150 e contro [REDACTED], n. a Afragola-NA, il 31.08.1967 e [REDACTED], nata a Napoli, il 25.03.1972. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di euro 170.000,00 di cui 85.000,00 per capitale e gravante sul fabbricato p.lle 1311 sub. 43, del fg. 1 del Comune di Sperone-AV;

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI che SARANNO CANCELLATI a cura della procedura

Pignoramenti:

Trascrizione n. gen. 5909 – n. part. 4780 - Atto giudiziario del Tribunale di Avellino del 13.02.2023 repertorio 234/2023 - **Verbale di pignoramento immobili** a favore della PRISMA SPV srl, con sede in Roma, c.f. 05028250263 sul fabbricato p.lle 1311 sub. 43, del fg. 1 del Comune di Sperone-AV per la quota di ½ di [REDACTED]

Per completezza, in appresso, si riporta l'elenco sintetico delle formalità gravanti sull'appartamento individuato dalla procedura esecutiva.

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/01/1996 al 18/10/2023

Elenco immobili

Comune di SPERONE (AV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 01311 Subalterno 0043

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/05/1997 - Registro Particolare 5926 Registro Generale 6875
Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 76144 del 11/04/1997
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 01/07/1998 - Registro Particolare 7712 Registro Generale 8968
Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 81072 del 23/06/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 01/07/1998 - Registro Particolare 794 Registro Generale 8969
Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 81073 del 23/06/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1230 del 14/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 10/03/2005 - Registro Particolare 3443 Registro Generale 4520
Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES Repertorio 18186/1695 del 22/02/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 10/03/2005 - Registro Particolare 766 Registro Generale 4521
Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES Repertorio 18187/1696 del 22/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 25/09/2009 - Registro Particolare 2305 Registro Generale 18935
Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 350/2009 del 24/09/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1029 del 09/08/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 29/03/2023 - Registro Particolare 4780 Registro Generale 5909
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 234/2023 del 13/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ONERI di REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA & CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia:

- ❑ E' stata riscontrata coerenza tra lo stato di fatto e quanto assentito previa i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sperone;

Conformità catastale:

- ❑ E' stata riscontrata coerenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in Catasto;

QUESITO 9 :

8 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

RISPOSTA 9 :

Il fabbricato p.lla 1311 sub. 43, del fg. 1 del Comune di Sperone-AV, non ricade su suolo demaniale;

QUESITO 10 e 11:

10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

RISPOSTA 10 e 11:

Sul fabbricato p.lla 1311 sub. 43, del fg. 1 del Comune di Sperone-AV, come è stato possibile dedurre dalle indagini ipotecarie effettuate e dalle risultanze catastali, non vige alcun onere di censo, livello o uso civico.

Inoltre, ancora, l'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale e pertanto, da un'indagine condotta dallo scrivente, è stato possibile riscontrare la presenza di un **regolamento di condominio**, redatto dal notaio Des Loges Massimo in data 11.04.1997, repertorio n. 76144, raccolta n. 10281 e **trascritto a Avellino in data 10.05.1997, con n. gen. 6875 – n. part. 5926.**

Il surriferito *regolamento di condominio*, denominato, precisamente con la dizione Regolamento di condominio del "PARCO MELROSE" è stato richiesto all'attuale amministratrice di condominio (sig.ra ██████████) la quale l'ha fatto pervenire allo scrivente a mezzo mail in data 26 ottobre 2023.

A tal proposito da un'attenta lettura, il condomino, proprietario dell'appartamento oggetto di esecuzione, contraddistinto, nel suddetto regolamento, con la sigla **1D**, in quanto attribuito alla scala D, dovrà sopportare, all'occorrenza, le seguenti spese condominiali:

spese per intervento sulle strutture, portanti, sulle fondazioni, sulle casse di scala, sulle pluviali, grondaie, cornicioni, tetti e terrazzi e su quant'altro è da intendersi come bene comune ai sensi dell'art. 1117 del c.c. sull'intonacatura, pitturazione ingenerale, ect.

SCALA D

TABELLA A (N°1)

MILLESIMI DELLE PROPRIETA', RIFERITI AGLI APPARTAMENTI, E CHE DOVRANNO SERVIRE PER IL RIPARTO DELLE SPESE DI INTERVENTO SULLE STRUTTURE PORTANTI, SULLE FONDAZIONI, SULLE CASSE DI SCALA, SULLE PLUVIALI, GRONDAIE, CORNICIONI, TETTI, E TERRAZZI E SU QUANT' ALTRO E' DA INTENDERSI COME BENE COMUNE AI SENSI DELL' ART. 1117 DEL CODICE CIVILE.

Tabella A: Valori condominiali delle proprietà

I millesimi sono calcolati con la formula: $1000 \frac{s}{S}$ dove s
la sup. virtuale e S
la somma di tutte le sup. virtuali.

Interno	Piano	Condominio	Superficie reale	Coef. di riduzione virtuale	s-Superf. virtuale	Millesimi Finali	Note
1D	Rialzato	Vetrano	105.79	0.910	96.32	199.379	199 sub 37
2D	Rialzato	Vetrano	113.98	0.919	104.78	215.891	217 sub 43
3D	1°	Vetrano	94.78	0.966	91.53	189.464	190 sub 41
4D	1°	Vetrano	98.85	0.952	94.12	196.825	195 sub 40
5D	2°	Vetrano	94.78	1.017	96.35	199.441	199 sub 42
						483.10	1000.000 1000

TABELLA (N°4)

Millesimi generali del fabbricato ad appartamenti, e della villetta centrale:

DOVRANNO SERVIRE PER IL RIPARTO DELLE SPESE DI INTERVENTO SULLE STRUTTURE PORTANTI COMPLESSIVE, SULLE FONDAZIONI, SULLE COPERTURE INTESE SEMPRE IN MANIERA GLOBALE, SUI CORNICIONI, SUGLI IMPIANTI COMUNI, SULL' INTONACATURA E PITTURAZIONE GENERALE.

Stabile SCALAD_: VETRANO IMMOBILIARE S.R.L

05:1D	Rialzato	Vetrano	105.79	0.910	96.32	16.803	17 sub 37
05:2D	Rialzato	Vetrano	113.98	0.919	104.78	18.279	18 sub 43
05:3D	1°	Vetrano	94.78	0.966	91.53	15.967	16 sub 41
05:4D	1°	Vetrano	98.85	0.952	94.12	16.419	16 sub 40
05:5D	2°	Vetrano	94.78	1.017	96.35	16.803	17 sub 37

spese per la manutenzione ed illuminazione della scala

SCALA D

TABELLA B (N°2)

DELLA MANUTENZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA SCALA.

Tabella B2: Manutenzione e ricostruzione scale con esclusione di alcuni vani 05-02-

I millesimi finali (Media) sono calcolati con la formula: $500 \frac{s}{h_p} + 500 \frac{h_p}{h_p} \frac{m}{m_p} = m/2 + ms/2$

Interno Piano	Condominio	h_p = alte. del piano	h_p = somma altesse	s= superf. virtuale	m=Mill. superf. del piano	ms= Mill. scale	Media	Finali
1D	Rialzato Vetrano	0.20	9.60	0.00	0.000	270.903	0.000	0.010 0
2D	Rialzato Vetrano	0.20	9.60	104.78	270.903	270.903	20.833	145.868 144
3D	1° Vetrano	3.20	9.60	91.53	236.646	479.988	164.342	200.494 201
4D	1° Vetrano	3.20	9.60	94.12	243.342	479.988	158.992	186.167 206
5D	2° Vetrano	6.20	9.60	96.35	249.108	249.108	645.833	447.471 447
				386.78	999.999	1000.000	1000.000	1000

TABELLA (N°5)

MILLESIMI TOTALI DEL PARCO

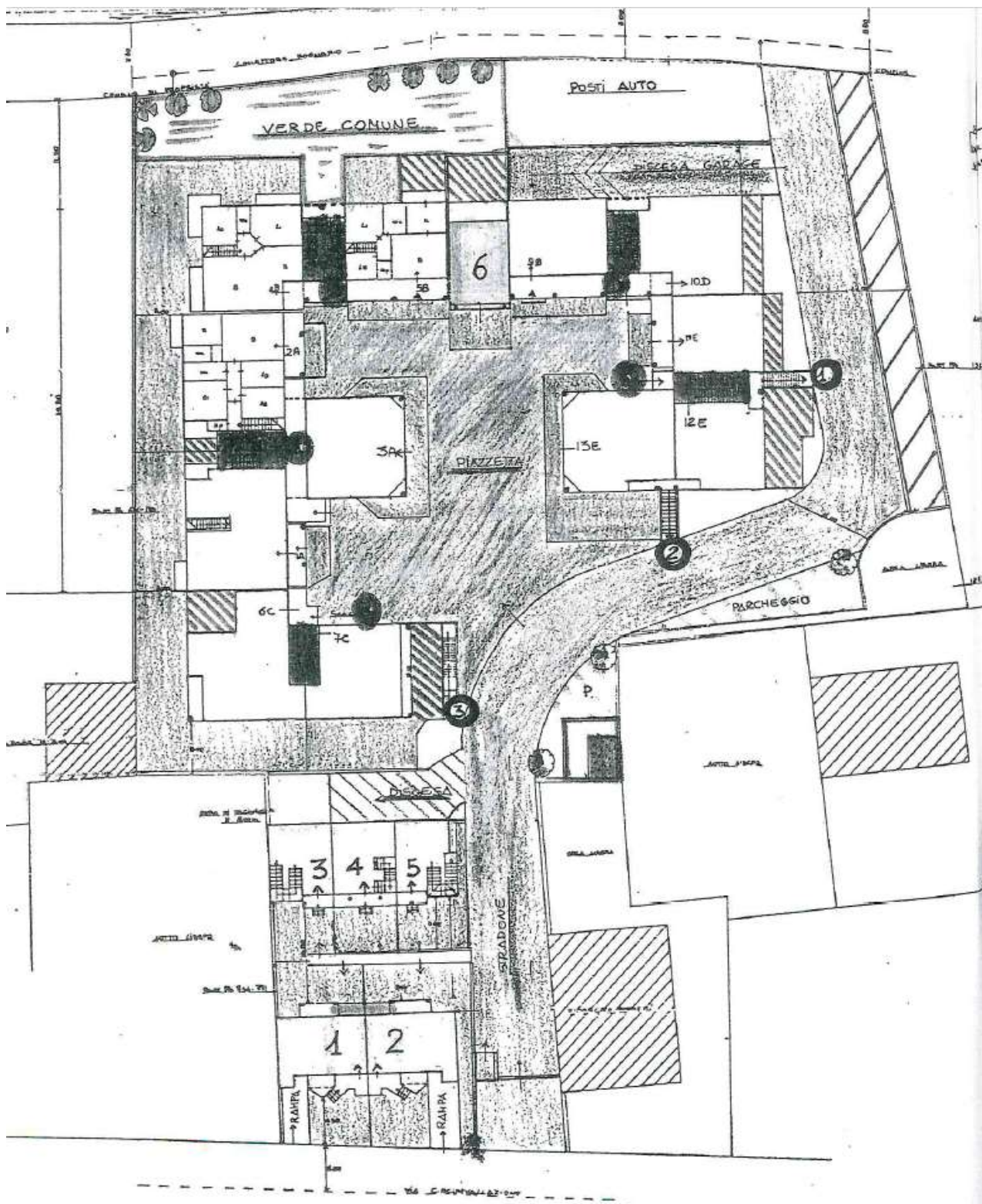
RIFERITI AL FABBRICATO PER APPARTAMENTI E ALLE 6 VILLETTE.

DOVRANNO SERVIRE PER IL RIPARTO DELLE SPESE DI INTERVENTO SULLE AREE A VERDE COMUNE, SULLA PIAZZETTA CENTRALE, PER L'ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI, PER LA MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLE RECINZIONI, DEI CANCELLI, DEGLI IMPIANTI GENERALI, DELLO STRADONE, ECC.

Stabile SCALAD: VETRANO IMMOBILIARE S.R.L

05:1D	Rialzato	Vetrano	105.79	0.910	96.32	14.238	14	sub 37
05:2D	Rialzato	Vetrano	113.98	0.919	104.78	15.489	15	sub 43
05:3D	1°	Vetrano	94.78	0.966	91.53	13.530	14	sub 41
05:4D	1°	Vetrano	98.85	0.952	94.12	13.913	14	sub 40
05:5D	2°	Vetrano	94.78	1.017	96.35	14.243	14	sub 42

carta tematica acclusa al regolamento condominiale- *graficismo*



Pasquale Pisaniello - INGEGNERE

via Girona n. 17 bis, S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

c.f. PSNPQL74S03A783P – p.iva 02501710640

- ESPERTO STIMATORE -

PLANIMETRIA PARCO VETRANO IMMOBILIARE

IL COMPLESSO RESIDENZIALE E' COMPOSTO DA:

- 5 SCALE (SCALA A - B - C - D - E); e DA
- 6 VILLETTE (NUMERATE DA 1 A 6)
- PIAZZETTA CENTRALE
- VERDE COMUNE LATO SUD.
- RAMPA DI DISCESA AI GARAGES
- STRADONE DI TRANSITO AL PARCO.
- POSTI AUTO ALL'APERTO.
- SCALE D'EMERGENZA DI CUI N° 2 E N° 3 COMUNI
- VERDE DI USO ESCLUSIVO.
- ▨ TERRAZZE DI USO ESCLUSIVO.
- SPAZIO RISERVATO ALLA CABINA ENEL.
- ▨ STRISCIA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA VETRANO IMMOBILIARE S.R.L., CON FACOLTA' DI TRASFERIRLA A TERZI.
- ▨ EVENTUALE TRATTO DI RAMPA DA RENDERE COMUNE TRA LE VILLETTE 3-4-5 E I PROPRIETARI DEI BOX GARAGE

Spese condominiali e varie per l'appartamento esecutato

Inoltre ed, in definitiva, da quanto comunicatomi dall'amministratrice di condominio (sig.ra [REDACTED]), a mezzo mail del 26 ottobre 2023, si pone in evidenza che:

- la quota condominiale annuale è di euro 241,33;
- la quota condominiale mensile è di euro 20,11;

Mentre, le **quote scadute e non pagate dagli esecutati**, riferite agli ultimi due anni, sono pari ad euro 442,43.

QUESITO 12 e 13:

12 -procedere alla valutazione dei beni;

13 -procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

RISPOSTA 12 e 13:

Si rammenta che la stima non corrisponde all'individuazione del prezzo, ma più semplicemente offre una valutazione del più probabile valore di mercato del bene immobile individuato dalla procedura esecutiva.

La presente stima non può offrire un valore unico e immodificabile, ma più propriamente tale valutazione risulta caratterizzata da un'alea di incertezze che può essere influenzata sia dal momento storico che dalle influenze ascendenti e discendenti (nonché intrinseche ed estrinseche) che caratterizza il bene in questione.

METODO ESTIMATIVO

Il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione.

Pertanto il procedimento estimativo utilizzato per tale stima, che ha come fondamento logico la comparazione, è quello diretto invero il **metodo sintetico comparativo**.

Il surriferito metodo consiste nel reperimento e l'utilizzazione dei dati primari relativi ad analoghi giudizi di stima tutti attinti dal mercato locale nell'ambito del quale si è operato su tutti i dati storici che appunto da esso si possono rilevare, nonché si è ritenuto far riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli pubblicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio-UFFICIO di AVELLINO, all'interno del quale sono riportati i prezzi medi di avvenute compravendite.

In merito ai prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è stata rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi consultando anche alcune agenzie immobiliari che operano sulla zona e da qualche rogito notarile di compravendita di beni simili a quelli in epigrafe.

STIMA LOTTO UNICO

L'intero compendio immobiliare è composto sostanzialmente da un vano cucina/soggiorno, da un bagno, un piccolo locale wc, da tre camere da letto, da aree scoperte esclusive ossia un balcone e un terrazzo ad uso esclusivo, nonché da una serie di beni in comunanza, ovverosia da un cortile/giardino comune e da altri beni comuni ovverosia in comunanza, come leggibili dalle risultanze catastali narrati nell'elaborato planimetrico presentato in Catasto in data 11.01.1997 e s.m.i., seguente il Tipo Mappale n. 35824 del 15.06.1996, il tutto come meglio narrato nelle pagini che precedono.

A tal proposito viene eseguita una stima **sintetica-comparativa** mediante il calcolo del parametro tecnico "**superficie commerciale**" (mq), tale superficie comprende:

- la superficie determinando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali ovvero il perimetro esterno del fabbricato.

ovvero nella determinazione della superficie dell'unità immobiliare posta in essere (destinazione ordinaria), i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a un spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Previa le condizioni summenzionate e dalla lettura del grafico insito alla presente relazione, si calcola che la **superficie commerciale è pari a circa 91 mq**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superfici e vani principali e vani accessori diretti	Superficie dei vani accessori indiretti comunicanti	Superficie dei vani accessori indiretti non comunicanti	Balconi, terrazzi, logge, terrazzi coperti, portici tettoie e simili comunicanti con i vani principali	Balconi, terrazzi, logge, terrazzi coperti, portici tettoie e simili non comunicanti con i vani principali	Aree scoperte, cortili, giardini
Mq lordi	82	-	-	34	-	-
Coefficiente di omogeneizzazione D.P.R. n° 138 del 1998	1	0,5	0,25	0,3 fino a 25 mq 0,1 per le quote eccedenti i 25 mq	0,15 fino a 25mq 0,05 per quote eccedente	0,1 fino a 450 mq 0,02 per le quote eccedenti i 450 mq
Sub totale	82	-	-	8,4	-	-
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						~ 91 mq

BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI

Provincia: Avellino

Comune: Sperone

Fascia/zona: centro abitato

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.:1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione civili	NORMALE	690	850	L	2,4	3	L
Abitazione civili	OTTIMO	850	1000	L	3	3,6	L

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

Intanto tenendo conto peculiarmente della localizzazione, delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di degrado e di vetustà, ampiamente dettagliate e illustrate nelle pagine precedenti, difatti l'appartamento unitamente al terrazzo esclusivo necessita un importante intervento di manutenzione straordinaria, ed, infine, tenendo conto del momento storico immobiliare, si può far riferimento ad un **coefficiente correttivo** della surriferita **quotazioni pari a 0,95**.

Da cui scaturisce che il valore di mercato per la **superficie commerciale è pari a 1000 €/mq X 0,90 (coeff. corr.)= 950,00 €/mq**

In definitiva il Valore corrente di mercato del LOTTO è pari a :

locale commerciale: 950,00 euro/mq X 91 mq = 86.450,00 euro;

la quota del diritto di proprietà degli esegutati è pari a 1000/1000 ovverosia 1/2 ciascuno

tenendo conto che il valore della quota degli esegutati è pari a 1000/1000, si ha (arrotondato):

90.000,00 euro (ottantasettemila euro)

RIEPILOGO ESTIMATIVO

LOTTO	MAPPALE	QUOTA ESECUTATI	VALORE
UNICO	fg. 1, p.lla 1311, sub. 43 cat. A/2 con rispettivi beni in comunanza	1000/1000	90.000,00 euro
STIMA complessiva bene immobile esegutato 90.000,00 euro (novantamila euro)			

QUESITO 14:

14 - acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

RISPOSTA 14:

Dalla documentazione richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Sperone, che appresso si riporta, si evince che i due esecutati, al tempo del loro matrimonio, risultavano in *regime di comunione dei beni*, invero tale fattispecie – *coniugi in regime di comunione legale dei beni* - viene anche menzionata a pag. 2 dell'atto di compravendita per notar Maria Mercedes di Addea, stipulato in data 22.02.2005, per l'acquisto dell'appartamento ed individuato nella presente esecuzione immobiliare. Pertanto l'acquisto del suddetto appartamento venne effettuato in regime di comunione legale dei beni dai due esecutati e, quindi, quest'ultimi due sono proprietari, per una quota ideale di 1/2 ciascuno, in comunione dei beni del suddetto bene immobile.

Appresso si riporta la documentazione acquisita presso l'ufficio anagrafe.

S. Martino V.C., li 15 dicembre 2023

CTU Pasquale Pisaniello-INGEGNERE



Pasquale Pisaniello