

ALLEGATO 11

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Copia dove, ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D. Lgs. n.196/2003, sono stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili

Dott.ssa [REDACTED]

G.E. del Tribunale di Avellino

Sez. II Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. [REDACTED] R.G.E.

promosso da

[REDACTED]

in persona del legale rapp.te p.t.

contro

[REDACTED]

1. Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 12/11/2021,

- vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;
- considerato che occorre nominare un esperto che provvedesse alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

fissava per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti, l'udienza del [REDACTED], in cui si sarebbe provveduto sull'istanza di vendita e nominava esperto per la stima dei beni pignorati lo scrivente [REDACTED], con l'obbligo di dichiarare di accettare l'incarico, entro 10 (dieci) giorni dall'avvenuta comunicazione del decreto di nomina mediante sottoscrizione del separato verbale di giuramento.

In ottemperanza di tanto, lo scrivente provvedeva, in data [REDACTED] ovvero entro il termine assegnatogli dall'adito Giudice dell'Esecuzione, a depositare telematicamente in Cancelleria la nota con la quale comunicava l'accettazione dell'incarico ed allegava, sottoscrivendolo, il relativo verbale di giuramento.

Nel prosieguo, lo scrivente, prima del formale inizio delle operazioni peritali, provvedeva a compilare la “*scheda di verifica della documentazione ipo e/o relazione notarile ex art.567 c.p.c.*”, depositandola telematicamente in Cancelleria in data [REDACTED], ossia entro il termine dei trenta giorni assegnatogli dall'adito Giudice dell'esecuzione, a decorrere dalla data del [REDACTED] del decreto di nomina di esperto tecnico.

Orbene, previa convocazione inviata, a mezzo pec del [REDACTED], al *creditore procedente* e, a mezzo racc. a.r. del [REDACTED], ai *debitori eseguiti*, lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali alle ore [REDACTED] del giorno [REDACTED] presso gli immobili pignorati, siti nel Comune di San Potito Ultra (AV) alla via Ponte n°1.

Al prefissato incontro, nessuno compariva per il creditore procedente, mentre, per i debitori eseguiti, comparivano loro medesimi ovvero [REDACTED].

Ivi, alla continua presenza dei suddetti comparenti, lo scrivente prendeva visione dei beni pignorati ossia dell'appartamento, al piano terzo del fabbricato condominiale con annesso *cortile*, effettuando opportuni rilievi fotografici e planimetrici.

Successivamente, lo scrivente inoltrava, a mezzo pec del [REDACTED], al [REDACTED] [REDACTED] l'istanza con cui chiedeva la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'immobile pignorato.

In riscontro a quanto disposto dall'adito Giudice dell'Esecuzione nel verbale di udienza del [REDACTED] con rinvio del procedimento al [REDACTED], lo scrivente, in data [REDACTED], inoltrava telematicamente in Cancelleria l'istanza con la quale chiedeva la proroga di giorni 90 (novanta) per il deposito della perizia di stima e provvedeva, in pari data, ad inviare al Comune di San Potito Ultra la nota/pec di sollecito per il rilascio della documentazione già richiesta il [REDACTED] ma che era rimasta disattesa: l'avanzata istanza di proroga del termine di deposito della relazione estimativa veniva accolta come da provvedimento del [REDACTED], rinviando pertanto il procedimento all'udienza del [REDACTED].

2. Ubicazione

Il bene immobile oggetto di pignoramento consiste in un **appartamento** posto al piano terzo del fabbricato condominiale ubicato nel Comune di San Potito Ultra (AV) al civico n.1 di Via Ponte.

Esso **confina**, a nord, a ovest ed a sud, con il cortile condominiale¹, ad est con l'appartamento [REDACTED].

¹ In catasto, **corte comune**.



○ Fig.1_Ortofoto con ubicazione del fabbricato condominiale.

3. Riferimenti catastali

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate_Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio e Servizi Catastali e dalla certificazione del [REDACTED] (sostitutiva del certificato ipocatastale) per notar [REDACTED], si rileva quanto segue (cfr. **Allegato 1_ Stralcio foglio di mappa, visura storica e planimetria**):

- **Visura storica per immobile del [REDACTED]**
Catasto Fabbricati (Codice: I 129)_ Appartamento sito nel Comune di San Potito Ultra (AV) alla Via Ponte n.1, foglio 6, particella 471, sub 9, piano terzo, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: escluse aree scoperte 110 mq, comprese aree scoperte 114 mq, rendita Euro 213,04, proprietà: [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] il 30/06/1986 C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione dei beni; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 21/06/2022 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/06/2022 Pratica n. AV0043960 in atti dal 21/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV.ST1.REGISTRO UFFICIALE. 4972852.21/06/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.43960. 1/2022).

- **Certificato notarile del** [REDACTED]
Appartamento sito nel Comune di San Potito Ultra (AV) alla Via Ponte, foglio 6, particella 471, sub 9, piano terzo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 174,30, proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

4. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato condominiale con annesso cortile, al **piano terzo del quale è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento**, ricade in Zona B - Area ad uso prevalentemente residenziale **"B1 - Residenziale satura"** del vigente P.U.C. nel Comune di San Potito Ultra (cfr. **Allegato 2_Stralcio del Piano Urbanistico Comunale_P.U.C. e relative Norme Tecniche di Attuazione_N.T.A.**).



○ Fig. 2_Stralcio P.U.C. con ubicazione del fabbricato condominiale.

5. Titoli abilitativi: concessioni, autorizzazioni, certificazioni, ecc.

Dal Comune di San Potito Ultra (AV), previa prima istanza/pec del [REDACTED] e successiva istanza/pec di sollecito del [REDACTED] (cfr. **Allegato 3**), veniva rilasciata, con nota di accompagnamento del Responsabile Area Tecnica prot. [REDACTED], la seguente documentazione (cfr.

Allegato 4):

- a) il **Progetto** per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito alla Via Ponte del Comune di San Potito Ultra (AV)_**Grafici, scala 1:100, a firma del** [REDACTED]
[REDACTED] **in data 23/04/1966;**

- b) l'**Autorizzazione del 01/07/1966** rilasciata al sig. [REDACTED], per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito alla via Ponte, come da progetto a firma del [REDACTED] di cui al precedente punto a);
- c) la **richiesta del 11/09/1969 del Ministero dei Lavori Pubblici - Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Campania _Sezione Urbanistica Napoli** - inoltrata al Comune di San Potito Ultra (AV) ed acquisita in atti in data [REDACTED], con la quale [... si chiedevano esaurienti notizie e chiarimenti in merito all'esposto presentato da terzi in data 01/04/1969 circa la costruzione del predetto fabbricato in difformità all'autorizzazione rilasciata];
- d) la **Relazione del 04/02/1970 a firma del [REDACTED]**, quale tecnico incaricato dal Comune di San Potito Ultra (AV), afferente agli accertamenti urbanistici effettuati a seguito della richiesta del Ministero LL.PP. di cui al precedente punto c);
- e) la **Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 16/03/1970** per il fabbricato di cui all'Autorizzazione del 01/07/1966 del precedente punto b), con allegato il relativo **Verbale di ispezione sanitaria del 16/03/1970**;
- f) la **Domanda di Condono Edilizio Mod.47/85-A/R – ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 – inoltrata il 29/03/1986 [REDACTED]**, afferente al **piano quarto (sottotetto)** del fabbricato di cui all'Autorizzazione del 01/07/1966 del precedente punto b), catastalmente individuato al **f.lio 6 particella n.471 sub 10**;
- g) la **Concessione in Sanatoria n.064/47 prot. n.3330 del 24/09/1997 per trasformazione urbanistica ed edilizia**, ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della Legge Regionale 6 maggio 1985, n.38, rilasciata dal Comune di San Potito Ultra (AV) al richiedente [REDACTED] per le opere abusive relative al **piano quarto (sottotetto)** del fabbricato di cui all'Autorizzazione del 01/07/1966 del precedente punto b) nonché alla Domanda di Condono Edilizio del precedente punto f);
- h) la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, a sanatoria**, a firma del [REDACTED], presentata al Comune di San Potito Ultra (AV) dal sig. [REDACTED]², [REDACTED], ed **acquisita in atti in data 27/06/2022 al n.0002219 di protocollo**, afferente all'**appartamento al piano terzo** del fabbricato alla Via Ponte n.1 di cui all'Autorizzazione del 01/07/1966 del precedente punto b), catastalmente individuato al **f.lio 6 particella n.471 sub 9**, di cui agli allegati rilievi planimetrico e fotografico nonché ricevuta di versamento dell'oblazione "S.C.I.A a sanatoria".

² Ovvero, il **debitore esecutato**.

6. Descrizione costruttiva, dimensioni e distribuzione degli ambienti interni

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella acquisita presso i pubblici uffici nonché dei rilievi fotografico e planimetrico³ effettuati nel corso del sopralluogo del [REDACTED], lo scrivente si onora di sottoporre all'adito Giudice dell'Esecuzione il risultato degli accertamenti compiuti.

Il fabbricato condominiale, al **piano terzo** del quale è ubicato **l'appartamento oggetto di pignoramento**, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato (c.a.),OMPagnatura in laterizio, solai in travetti di calcestruzzo prefabbricati e pignatte, con copertura in parte piana ed in parte a due falde sotto le quali si sviluppa, al quinto impalcato, il piano mansardato (piano quarto). Ad esso si accede dalla strada comunale denominata "Via Ponte", dopo aver percorso un breve tratto del cortile, pavimentato in calcestruzzo, che conduce fino al portone, in alluminio a due ante, di ingresso al corpo scala, in marmo di "Carrara", di collegamento tra i rispettivi pianerottoli delle singole unità abitative.

Nello specifico, **l'appartamento pignorato** (cfr. **Allegato 5_Rilievi planimetrico e fotografico**) ha **una superficie utile complessiva⁴ di 92,90 mq**, distribuita per **un'altezza di 2,90 m** e composta da: **a) disimpegno** della superficie di **10,40 mq**, con accesso dal pianerottolo del vano scala attraverso un portone tamburato in legno "mogano" provvisto di serratura di sicurezza; **b) ripostiglio cieco** della superficie di **2,30 mq**, a sinistra del disimpegno, provvisto di porta tamburata in legno "mogano"; **c) soggiorno** della superficie di **19 mq**, di fronte al disimpegno, dotato di porta tamburata a due ante in legno "mogano" con riquadri di vetro satinato nonché provvisto di portafinestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC, presidiata da una ringhiera in ferro posta a raso della facciata del fabbricato; **d) primo bagno** della superficie di **3,60 mq**, a sinistra dell'inizio del corridoio del disimpegno, provvisto di porta tamburata in legno "mogano" e di finestra in PVC con vetrocamera nonché rivestito da piastrelle in gres porcellanato; **e) secondo bagno** della superficie di **6,40 mq**, seguendo il corridoio, provvisto di porta tamburata in legno "mogano" e di finestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC nonché rivestito da piastrelle in gres porcellanato; **f) cucina** della superficie di **15 mq**, in fondo al corridoio, provvista di porta tamburata in legno "mogano" e di finestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC nonché dotata di angolo cottura rivestito da piastrelle in gres porcellanato e di caminetto alimentato a legna; **g) prima camera da letto** della superficie di **20,70 mq**, percorrendo a ritroso il corridoio, provvista di porta tamburata in legno "mogano" e di portafinestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC

³ Il **rilievo planimetrico** effettuato in corso di sopralluogo è risultato corrispondente all'elaborato planimetrico allegato alla "S.C.I.A. in sanatoria" presentata al Comune di San Potito Ultra il 27/06/2022 al protocollo n. [REDACTED] e precedentemente depositato in catasto il 21/06/2022 al protocollo n. [REDACTED].

⁴ Al netto, cioè, della superficie scoperta costituita dal **balcone aggettante** della superficie di **10,60 mq**.

dalla quale si ha accesso al balcone aggettante sul cortile; **h) seconda camera da letto** della superficie di **15,50 mq**, a seguire il corridoio, provvista di porta tamburata in legno “*mogano*” e di portafinestra composta da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC dalla quale si ha accesso al medesimo balcone aggettante sul cortile.

7. Stima

Il sottoscritto, sulla base di quanto innanzi argomentato, ha avuto una particolare attenzione nella stima dell'**appartamento pignorato**.

Sono stati, di fatto, considerati per esso i seguenti elementi e/o parametri estimativi:

- **Ubicazione in centro abitato**, ovvero trattasi di immobile con accesso dalla strada comunale “*Via Ponte*”, nonché ricadente in zona “*B1 - Residenziale saturo*” del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).
- **Posizionamento al piano terzo** del fabbricato condominiale ed avente una **superficie utile complessiva di 92,90 mq** per un'altezza di **2,90 m** e dotato di **balcone** aggettante sul cortile condominiale della superficie di **10,60 mq**.
- **Struttura portante in cemento armato**, ovvero pilastri e travi in c.a., tompagnatura in laterizio, solai in travetti di calcestruzzo prefabbricati e pignatte.
- **Cortile pavimentato in calcestruzzo**, sprovvisto di cancello al suo ingresso dalla strada comunale benchè delimitato, sul lato nord, da un muretto misto tra calcestruzzo e blocchetti precompressi prefabbricati (h: 0,50 m) con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro (h: 1,50 m) per un'altezza complessiva di circa 2 m, mentre sui lati ovest e sud, dai rispettivi muri in c.a. (h: 2,50 m) con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro (h: 1,50 m) per un'altezza complessiva di circa 4 m; il cortile, altresì, ha una larghezza di circa 2,90 m sul lato nord, di circa 2,10 m sul lato ovest e di circa 3,20 m sul lato sud.
- **Corpo scala in c.a. rivestito in marmo di “Carrara”** ed i pianerottoli pavimentati con piastrelle di gres porcellanato, nonché **sprovvisto di ascensore**.
- **Pavimentazione degli ambienti interni e del balcone aggettante con piastrelle di gres porcellanato** che rivestono fino all'altezza di 2,50 m anche **le pareti dei due bagni**.
- **Infissi esterni**, ovvero il portone tamburato di ingresso in legno “*mogano*” provvisto di serratura di sicurezza nonché le portefinestre e le finestre composte ciascuna da telaio a due ante in PVC con vetrocamera e da avvolgibile pure in PVC dotata di apertura/chiusura manuale a cinghia con rullo avvolgente in un cassonetto in legno (veletta).

- **Infissi interni**, ovvero le porte tamburate in legno “mogano” a singola anta, ad eccezione di quella del soggiorno a due ante con riquadri di vetro satinato.
- **Cattivo stato di manutenzione della facciata** del fabbricato condominiale.
- **Buono stato d’uso e manutenzione degli ambienti interni** dell’appartamento, con rifiniture non di lusso.
- **Buono stato d’uso e manutenzione degli impianti tecnologici**, ovvero elettrico, citofonico, idrico-sanitario e di riscaldamento dotato di caldaia autonoma a gas e caloriferi in ghisa.
- **Anno di costruzione del fabbricato**: Autorizzazione Edilizia rilasciata il **01/07/1966**.
- **Concessioni, autorizzazioni, certificazioni**: 1) l’Autorizzazione Edilizia del 01/07/1966; 2) la dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 16/03/1970 con allegato il relativo Verbale di ispezione sanitaria del 16/03/1970; 3) la domanda di Condono Edilizio Mod.47/85-A/R del 29/03/1986, ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n.47; la Concessione in Sanatoria n.064/47 prot. n.3330 del 24/09/1997 per trasformazione urbanistica ed edilizia, ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della Legge Regionale 6 maggio 1985, n.38; la Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria prot. n. 0002219 del 27/06/2022.

Nel formulare il **giudizio di stima** dell’immobile pignorato ovvero dell’appartamento al **piano terzo** del fabbricato condominiale con annesso cortile, lo scrivente ha ricercato **i prezzi di mercato per compravendita praticati in zona e riferiti all’attualità**, rivolgendosi ad esperti, mediatori locali, studi notarili e agenzie immobiliari presso le quali si è anche consultato la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ovvero **l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**.

Ebbene, sulla scorta degli atti di causa, esaminate tutte le informazioni raccolte e tenuto conto dei suddetti elementi e/o parametri estimativi, il sottoscritto **ritiene di potere attribuire** all’appartamento pignorato il valore di mercato, stimato “a misura”, pari a **€ 48.040,00 (euro quarantatottomilaquaranta/00)**, come schematicamente dettagliato nella seguente tabella sinottica **[Tab. 1]**:

N.	Piano	Superficie residenziale	Superficie non residenziale	Destinazione d’uso	Valore unitario (euro/mq)	Valore totale (euro)
1	Terzo	92,90 mq	–	Appartamento	€ 500,00 x mq 92,90	€ 46.450,00
		–	10,60 mq	Balcone aggettante	€ 150,00 x mq 10,60	€ 1.590,00
Totale (appartamento + balcone aggettante)						€ 48.040,00

[Tab.1]_ Valore di mercato appartamento.

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulatigli, ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna il mandato ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avellino, [REDACTED]

IL CTU

[REDACTED]