



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022 R.G.E.

Creditore procedente: XX

Debitori eseguiti: XX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Tecnico Incaricato
Geom. Nicolina Marena



INDICE

1. Premessa	3
2. Attività espletata	3
3. Accertamenti effettuati.....	4
4. Individuazione dei beni pignorati	5
5. Identificazione catastale dei beni pignorati, confini e formazione dei lotti di vendita	7
6. Descrizione immobili	8
7. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti	12
8. Conformità catastale	15
9. Stato di possesso dei beni, regime patrimoniale	15
10. Dotazioni condominiali, spese di gestione e spese insolute	15
11. Gravami	15
12. Criterio di stima e valutazione dei beni pignorati	16
13. Determinazione canone di locazione	19
14. Conclusioni	19



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo effettuato in data 16.11.2023;
2. Documentazione tecnica acquisita presso l'UTC del Comune di Avellino relativa alla ricostruzione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato:
 - Provvedimento di autorizzazione ad edificare n. 729 del 31.08.1987 (prot. n. 44280);
 - Provvedimento di autorizzazione ad edificare in variante n. 729 bis del 10.07.1995 (prot. n. 6584);
 - Variante finale di assestamento (Relazione Tecnica, Piante, Prospetti e Sezione);
 - Certificato di ultimazione lavori del 30.09.1998;
3. Documentazione tecnica acquisita presso l'UTC del Comune di Avellino inerente alla pratica di agibilità dell'appartamento staggito:
 - Modello F Segnalazione Certificata di Agibilità presentato in data 27.10.2019;
 - Attestazione di agibilità del tecnico incaricato della redazione della SCA, alla quale sono allegati, tra gli altri: certificato di collaudo, dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, APE e planimetria catastale;
 - Copia del versamento dei diritti di segreteria per l'agibilità;
 - Comunicazione di avvio del procedimento da parte del Comune;
4. Documentazione catastale:
 - Estratto di mappa del foglio 18 di Avellino;
 - Visura storica per immobile: Catasto Fabbricato foglio 18, p.lla 297 sub 7;
 - Elaborato planimetrico: foglio 18, p.lla 297;
 - Planimetria catastale: Catasto Fabbricati foglio 18, p.lla 297 sub 7;
5. Titolo di provenienza dell'immobile oggetto di procedura:
Copia della scrittura privata (compravendita) autenticata nelle firme dal notaio Paolo Criscuoli in data 28.10.2019, rep. n. 4019/3238;
6. Documentazione fotografica dell'immobile pignorato;
7. Sentenza di separazione;
8. Ispezioni ipotecarie telematiche sui soggetti eseguiti;
9. Scheda sintetica (lotto unico);
10. Ricevute di avvenuta trasmissione della relazione tecnica alle parti;
11. Relazione tecnica estimativa oscurata;
12. Scheda sintetica oscurata.



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa

La sottoscritta geom. Nicolina Marena, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n. 2667 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. 1358, con ordinanza del 2.12.2022 emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino, dott.ssa Patrizia Grasso, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 97/2022 R.G.E., promossa da "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nei confronti dei signori XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, e XXXXXXXX (cognome da nubile XXXX), nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX.

In data 13.12.2022 la scrivente ha accettato l'incarico conferitole, come da rituale, ed è venuta a conoscenza del mandato affidatole, consistente nella stima del compendio immobiliare di proprietà degli ex coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, sito in Avellino (AV), alla via Francesco Tedesco n. 267, di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato ai suddetti debitori eseguiti in data 20 e 24 luglio 2022 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Avellino, Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19.09.2022 ai n.ri 15671/13330, nonché nel compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

2. Attività espletata

In ottemperanza al mandato conferitole, la scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico ed esaminato accuratamente gli atti del procedimento, ha eseguito gli accertamenti tecnici afferenti l'incarico ricevuto, mediante approfondimenti e sopralluoghi presso l'immobile pignorato e ha svolto indagini di mercato in zona, finalizzati all'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed economici per un'esaustiva analisi del giudizio di stima.

L'attività espletata dalla sottoscritta viene di seguito riepilogata:

- In data 14.12.2022 ha depositato telematicamente, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, la scheda di verifica della relazione notarile ex art. 567 c.p.c., previa verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.
- In data 16.11.2023 congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. XXXXXXXXXXXX, nominato con ordinanza del G.E. del 2.12.2022, ha effettuato il primo ed unico accesso presso l'immobile staggito, alla presenza della sig.ra XXXXXXXX, la quale ha fornito alla scrivente copia dell'atto di acquisto del bene in argomento.



Nel corso di tale sopralluogo, svoltosi con la totale collaborazione e disponibilità della parte esecutata presente, la scrivente CTU ha esaminato il cespite stimandi ed eseguito dettagliati rilievi metrici e fotografici del medesimo, al fine di stabilirne l'esatta consistenza, individuarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e verificare la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i titoli abilitativi, le risultanze catastali e lo stato di fatto dei luoghi.

All'esito delle operazioni di rilievo, il Custode giudiziario ha redatto apposito verbale di sopralluogo (cfr. alleg. 1).

Si rappresenta che il custode aveva fissato il primo accesso presso l'immobile pignorato, unitamente alla scrivente, per il giorno 18.01.2023, poi rinviato in attesa di determinazioni dell'Ill.mo G.E. in ordine alla validità della notifica dell'atto di pignoramento (che per il sig. XXXXXXX è stata eseguita in un luogo non coincidente con la sua residenza anagrafica, per variazione intervenuta), al prosieguo della procedura e alla sospensione delle operazioni degli ausiliari.

A seguito del provvedimento del G.E. del 10.06.2023, con il quale è stato disposto che la creditrice procedesse a nuova notifica del pignoramento nei confronti del sig. XXXXXXX, e dell'ulteriore provvedimento del 28.09.2023, avente ad oggetto la prosecuzione delle operazioni di stima, il custode giudiziario ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13.11.2023, unitamente alla scrivente, posticipato al 16.11.2023 per impossibilità della sig.ra XXXXXXX a presenziare al sopralluogo.

- In data 8.12.2023, la scrivente ha inoltrato all'Ufficio protocollo del Comune di Avellino, a mezzo PEC, istanza formale di accesso agli atti, acquisita dall'Ente il successivo 10 dicembre al prot. n. 0097479/2023, al fine di reperire la documentazione tecnica-amministrativa presente presso l'Ufficio Tecnico (titoli abilitativi edilizi, elaborati grafici, collaudo, depositi al Genio Civile, agibilità, condoni, pratiche edilizie, ecc...); la copia di tale documentazione è stata ritirata in data 16.02.2024 presso la tipografia di cui si serve il Comune di Avellino (cfr. allegati 2 e 3).

3. Accertamenti effettuati

Al fine di individuare correttamente i beni staggiti, verificare la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare e constatare la conformità dei beni oggetto di procedura ai titoli abilitativi edilizi, come accennato, la sottoscritta ha compiuto accertamenti ed indagini sui luoghi, svolto verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino; inoltre ha effettuato ricerche catastali e ispezioni ipotecarie.



In particolare, dal sito dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Avellino - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare ha acquisito telematicamente la documentazione catastale - estratto di mappa, visure storiche e planimetria catastale dell'appartamento oggetto di procedura, elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato comprendente l'immobile in esame (cfr. alleg. 4) - e il titolo di provenienza del bene stimandi (scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Criscuoli in data 28.10.2019, rep. n. 4019/3228), la cui copia è stata fornita anche dalla debitrice, sig.ra XXXXXXXX, in sede di sopralluogo (cfr. alleg. 5). L'acquisizione del citato atto di acquisto si è resa necessaria al fine di verificare gli elementi in esso contenuti, nonché l'esistenza o meno di servitù e vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli per l'immobile.

All'esito delle ricerche di cui innanzi, è emersa la perfetta corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento così come descritto nell'atto con i diritti reali oggetto di trascrizione.

4. Individuazione dei beni pignorati

L'immobile oggetto di stima, di cui all'atto di pignoramento immobiliare menzionato in premessa, è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato condominiale sito in Avellino (AV), alla via Francesco Tedesco n. 267, ed è rilevato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 297 sub 7.

Il cespite in questione appartiene ai sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà (al momento dell'acquisto coniugi, in regime di comunione dei beni), giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Criscuoli in data 28.10.2019, rep. n. 4019/3238, registrata ad Avellino il 28.10.2019 al n. 6602, serie 1T, ed ivi trascritta in pari data ai n.ri 16592/13594, per acquisto fattone dalla sig.ra XXXXXXXX, nata ad XXXXXX il XXXXXX, alla quale l'immobile in oggetto era pervenuto, quale bene personale, in virtù dell'atto di divisione rogato dal notaio Francesco Pastore del 4.09.1995, rep. n. 25939/6282, trascritto ad Avellino il 6.09.1995 ai n.ri 12662/10945.

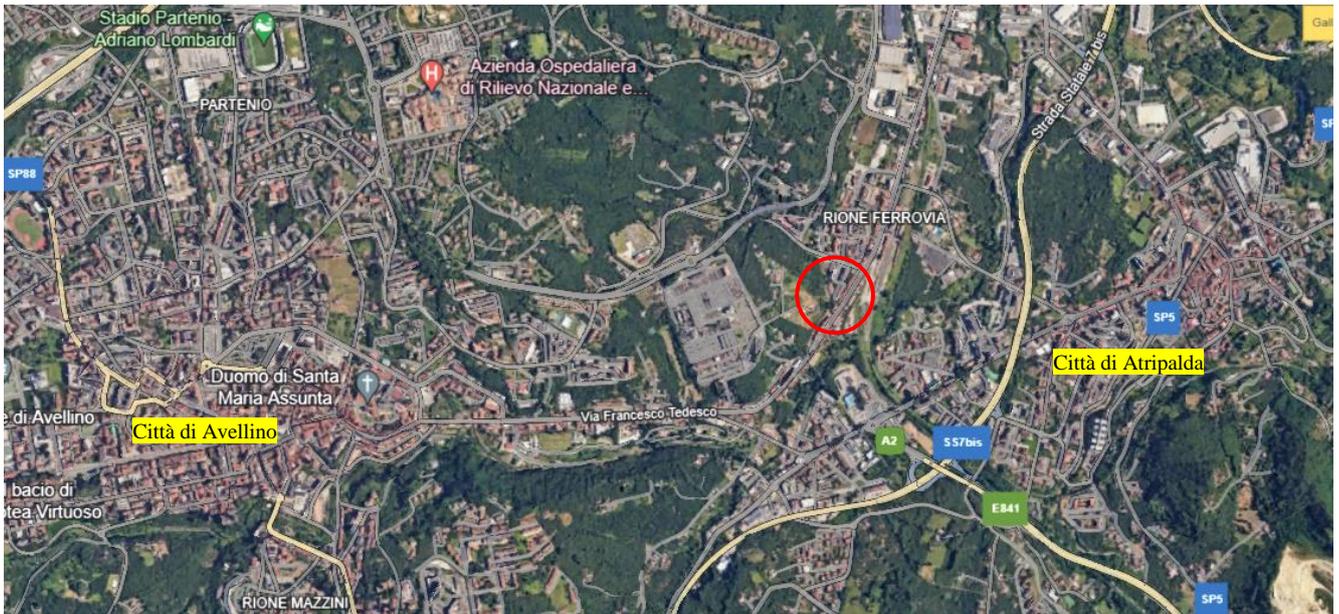
Durante il corso delle operazioni peritali, si è eseguito un sopralluogo alle aree contigue, rilevando quanto segue:

- il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata costituisce porzione, è ubicato nella zona est della città di Avellino (classificata dall'OMI come periferica, con codice di zona D2), lungo via Francesco Tedesco, storico asse della Strada Regia delle Puglie e principale accesso alla città per tutti coloro provengono da est;
- la zona in esame, compresa tra il ponte dell'acquedotto ottocentesco, l'ex Stazione Ferroviaria e il Rione Ferrovia e ubicata poco prima del polo industriale della città capoluogo, dista circa 2,5 Km sia dal centro cittadino di Avellino che da quello di Atripalda;



- l'area circostante, nonostante la presenza di numerosi edifici residenziali ed esercizi commerciali, non si distingue per qualità urbana che, unitamente alla mancanza di parcheggi, rende la zona poco appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare.

Di seguito si riportano l'inquadramento generale dell'area interessata e la veduta particolareggiata della zona con indicazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



- Inquadramento satellitare generale dell'area in oggetto -



- Vista particolareggiata dell'area in esame con individuazione del fabbricato comprendente l'unità immobiliare pignorata -



5. Identificazione catastale dei beni pignorati, confini e formazione dei lotti di vendita

L'immobile in argomento è costituito da un appartamento sito in Avellino, alla via Francesco Tedesco n. 267, censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 18, particella 297 sub 7, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 118 mq - escluse aree scoperte 116 mq, rendita Euro 614,58, indirizzo: via Francesco Tedesco n. 267, piano 2, in ditta:

- XXXXXXXXXX, nato in XXXXXX il XXXXXXXX, cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX;

- XXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXX il XXXXXX, cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX.

Tale cespite **confina**: con via Francesco Tedesco, con vano scala condominiale (p.lla 297 sub 1), con appartamento di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX (p.lla 297 sub 6) e con beni degli eredi XXX (p.lla 618).

Ai fini della vendita è stato costituito un lotto unico, in quanto il bene pignorato consta di un'unità immobiliare che, per caratteristiche, destinazione d'uso e consistenza, non può essere suddivisa in più lotti.



- Estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato comprendente l'immobile pignorato -



Nella tabella sottostante si riepilogano i dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

LOTTO UNICO COMUNE DI AVELLINO									
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DI CLASSAMENTO			
						Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	1) XXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX 2) XXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX	Avellino (AV) Via Francesco Tedesco n. 267 Piano 2	18	297	7	A/2	6	7 vani	Euro: 614,58

- Dati catastali dell'immobile pignorato -

6. Descrizione immobili

Il bene stimandi, come già accennato ai paragrafi precedenti, è rappresentato da un appartamento per civile abitazione al secondo piano di un edificio condominiale, ubicato nel Comune di Avellino (AV), alla via Francesco Tedesco n. 267, sviluppato su tre livelli fuori terra, adibiti a residenze, locali deposito e negozi, oltre al piano seminterrato che ospita tre locali destinati a depositi.

Il lotto su cui insiste il fabbricato è distinto nel Catasto Terreni al foglio 18, particella 297, ente urbano di 238 mq.

L'intero edificio, realizzato in aderenza ad altro fabbricato, è rilevato nel Catasto Fabbricati del Comune di Avellino al foglio 18, particella 297, suddivisa in subalterni da 1 a 12. E' bene comune non censibile il sub 1, ovvero l'androne e le scale comuni ai subalterni dal 4 al 12.

L'accesso al fabbricato cui inerisce l'appartamento in questione, avviene dal marciapiede prospiciente la strada mediante il portone d'ingresso principale, posto al numero civico 267 di via Francesco Tedesco, che immette nell'androne comune, dal quale, mediante le scale, si raggiungono le unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Il fabbricato, privo di ascensore, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato; solai di piano e di copertura in latero-cemento con travetti precompressi; tetto a falde con sovrastante manto di copertura; facciate intonacate e tinteggiate, ad eccezione della facciata Ovest che è rivestita da pannelli sandwich isolanti. Le parti comuni dell'edificio, quali i cornicioni ed il portone di accesso necessitano di lavori di manutenzione, mentre i pavimenti e le pareti dell'androne, della gabbia scala e dei pianerottoli sono integri e in buono stato di conservazione.

L'edificio è dotato dei principali impianti tecnologici ed è allacciato alla rete fognaria comunale e alla rete idrica gestita dall'Alto Calore.

L'impianto sanitario e termico delle unità immobiliari presenti nel fabbricato è autonomo e alimentato a gas metano.



Nel corso delle operazioni peritali non si è potuta accertare la rispondenza o meno dell'impianto di smaltimento delle acque reflue alla normativa vigente (D.Lgs. n. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni).

L'appartamento in questione è ubicato al secondo piano e si articola su un unico livello; ha affaccio sulla strada e accesso dalla porta di caposcala a destra per chi, salendo le scale condominiali, giunge sul relativo pianerottolo. Risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, disimpegno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi prospicienti via Francesco Tedesco e un altro terrazzino sul lato opposto, il tutto per una superficie utile di 94,73 mq, superficie non residenziale di 6,99 e altezza interna di 2,95 ml.

La superficie commerciale, calcolata ai sensi della norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C (costituita dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti - comprensiva delle murature interne ed esterne perimetrali, quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo) è pari a 112,45 mq.

Le rifiniture dell'appartamento sono del tipo comune ai fabbricati per civile abitazione e precisamente: pavimenti parte in ceramica e parte in laminato (posato sul pavimento preesistente); rivestimenti dei bagni, della cucina e del ripostiglio in ceramica; tramezzature in laterizio rifinite con intonaco e tinteggiatura; porte in legno tamburato; serramenti in legno con doppio vetro e persiane alla romana; porta di ingresso in legno, provvista di blindatura. I servizi igienici sono completi di sanitari, ad eccezione del bagno adiacente alla cucina, nel quale manca il lavello. La parete S-O della camera 1, nonostante sia rivestita dall'esterno con pannelli isolanti, e quella N-O della camera 2 presentano macchie di umidità che compromettono la salubrità degli ambienti. I balconi e il terrazzino sono pavimentati con piastrelle in ceramica di tipo antigelivo e delimitati da ringhiere di ferro.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato sgomberato da ogni bene e arredo.

L'appartamento staggito gode di una buona esposizione sull'asse eliotermico che, nel complesso, permette un'adeguata illuminazione e aerazione naturale degli ambienti.

L'unità abitativa è provvista dei necessari impianti tecnologici funzionali all'abitabilità: elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento; quest'ultimo è autonomo con corpi scaldanti in ghisa.

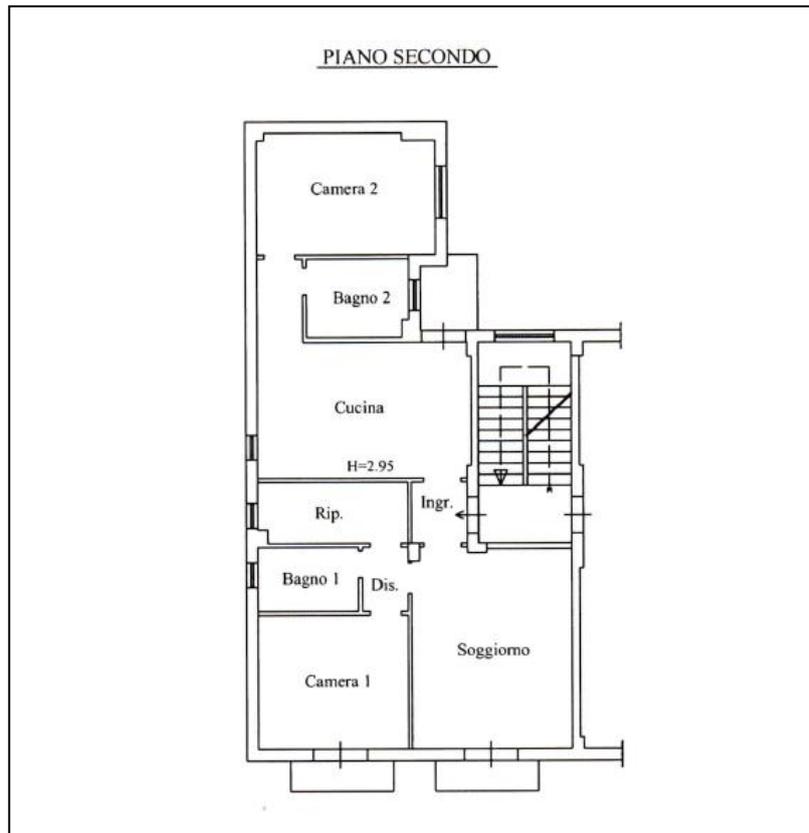
Nel corso del sopralluogo, la sig.ra XXXXXXXX ha riferito che, a seguito della rottura della caldaia a gas ed in attesa dell'installazione di una nuova, l'acqua sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Per la menzionata unità immobiliare in data 25.10.2019 è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui al D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, che va aggiornato in quanto l'installazione dello scaldacqua, come pure il montaggio futuro della caldaia, sono interventi che modificano le prestazioni energetiche dell'immobile.



Il grado di finitura degli interni, seppur non di particolare pregio, risulta funzionale e discreto; lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è buono, sebbene l'immobile necessiti di specifici interventi di manutenzione volti ad eliminare i problemi di umidità presenti nelle due camere.

Di seguito si riportano la planimetria dello stato di fatto dell'immobile - redatta a seguito dei rilievi svolti durante il sopralluogo del 16.11.2023 - e alcuni fotogrammi del cespite in esame; per immagini più esaustive si rimanda alla documentazione fotografica allegata (cfr. alleg. 6).



- Planimetria attuale dell'immobile -



- Vista esterna del fabbricato in cui ha sede l'appartamento pignorato -





- Vista esterna del fabbricato, con individuazione dell'unità immobiliare oggetto di stima -

Sulla scorta dei rilievi effettuati e della planimetria redatta, la scrivente riporta nella tabella che segue le consistenze dell'unità abitativa in argomento.

APPARTAMENTO P.LLA 297 SUB 7					
Destinazione d'uso	Superficie utile	Superficie non residenziale	Superficie lorda	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale
Ingresso	2,32 mq	----	2,80 mq	1,00	2,80 mq
Cucina	22,88 mq	----	25,84 mq	1,00	25,84 mq
Soggiorno	22,26 mq	----	24,33 mq	1,00	24,33 mq
Disimpegno	2,04 mq	----	2,40 mq	1,00	2,40 mq
Ripostiglio	6,22 mq	----	7,31 mq	1,00	7,31 mq
Bagno 1	4,49 mq	----	5,38 mq	1,00	5,38 mq
Camera 1	14,02 mq	----	16,36 mq	1,00	16,36 mq
Camera 2	15,06 mq	----	19,14 mq	1,00	19,14 mq
Bagno 2	5,44 mq	----	6,33 mq	1,00	6,33 mq
TOTALE	94,73 mq	----	109,89 mq	----	----
Balcone	----	2,16 mq	2,56 mq	0,30	0,77 mq
Balcone	----	2,16 mq	2,56 mq	0,30	0,77 mq
Terrazzino	----	2,67 mq	3,41 mq	0,30	1,02 mq
TOTALE		6,99 mq	8,53 mq	----	----
TOTALE			118,42 mq	----	----
TOTALE					112,45 mq

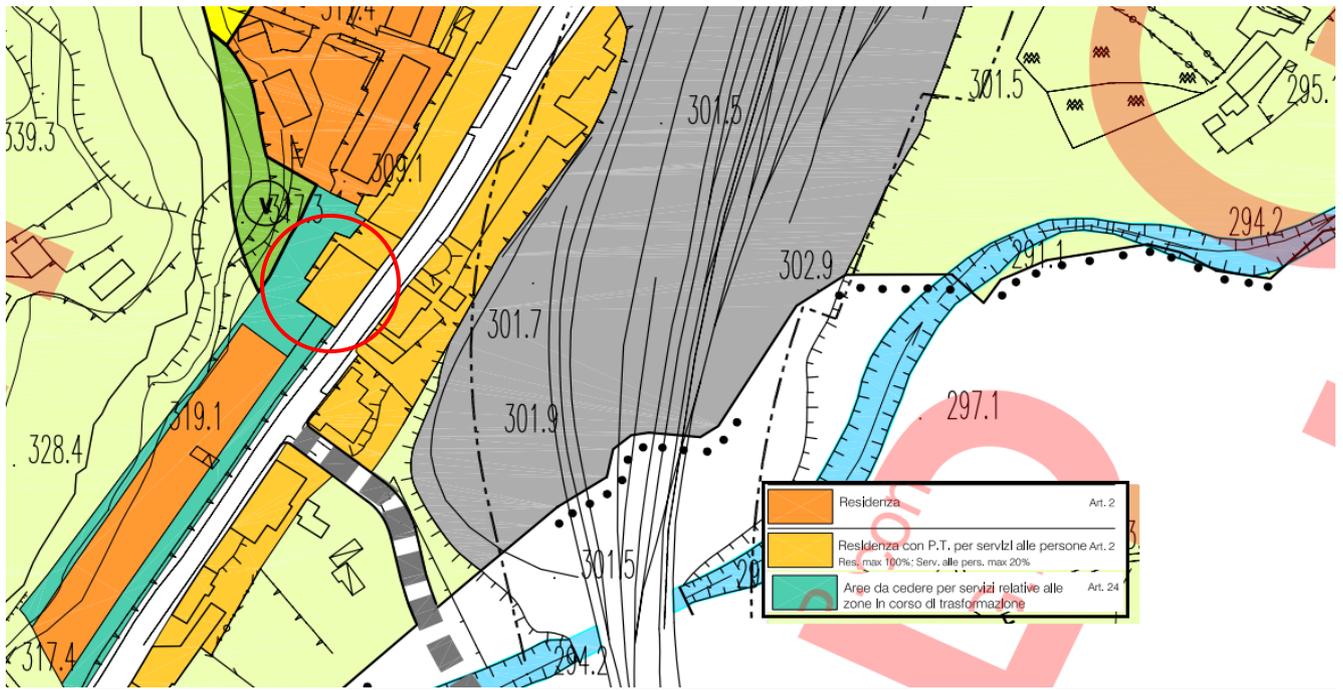
- Consistenza analitica delle superfici dell'unità immobiliare in esame -



7. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti

Destinazione Urbanistica

Il suolo occupato dal fabbricato in cui ha sede l'appartamento oggetto di procedura, distinto in catasto al foglio 18, p.lla 297 (ex p.lla 34), secondo quanto previsto dal P.U.C. vigente nel Comune di Avellino, approvato con D.P.G.P. n. 1 del 15.01.2008, pubblicato sul B.U.R.C. n. 4 del 28.01.2008, ricade prevalentemente in zona omogenea classificata "B3.5 - di impianto recente: Zona consolidata Residenziale, con indice di completamento $U_f = 1,0$ mq/mq e Aree di Rinnovo Urbano".



- Stralcio azzonamento P.U.C. Avellino (Tav. 2) con individuazione del fabbricato in cui ha sede l'immobile pignorato -

Titoli abilitativi

Dalle ricerche esperite presso il locale Ufficio Tecnico è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento staggito fu ricostruito sull'area di sedime risultante dalla demolizione di precedente corpo di fabbrica in virtù di provvedimento di autorizzazione ad edificare n. 729 del 31.08.1987 (prot. n. 44280) e di successivo provvedimento in variante n. 729/bis del 10.07.1995 (prot. n. 6584), ambedue rilasciati dal Comune di Avellino ai sensi della ex Legge n. 219/81 e s.m.i.

Con successiva variante finale di assestamento - per la quale la Commissione Tecnica Terremoto con verbale n. 535 dell'11.03.1999, espresse parere favorevole - si portò a termine l'iter amministrativo dell'intervento di ricostruzione del citato fabbricato. Con tale variante furono riproposti i lavori inseriti nell'ipotesi progettuale del 17.04.1990 (al piano primo, nella parte retrostante dell'edificio, si realizzava un terrazzino praticabile a copertura del cortile chiuso del piano terra; al piano interrato, al di sotto del livello di calpestio di piano terra, si ricavavano dei locali nell'intercapedine tra il livello di

estradosso delle fondazioni e la quota di imposta del solaio; al piano sottotetto, buona parte della superficie praticabile, veniva destinata a due abitazioni oltre a due locali di sgombero; inoltre venivano aperte luci ingredienti sulla facciata Ovest e realizzate bocche di lupo sul marciapiede antistante il fabbricato), ivi compresa la sistemazione del piano sottotetto, già oggetto di pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 (concessioni in sanatoria n. 181 del 17.02.97 e n. 347 del 19.03.98).

Dal certificato di ultimazione lavori risulta che i lavori di ricostruzione del fabbricato iniziarono in data 3.03.1988 e furono ultimati in data 31.12.1992.

Il progetto originario delle strutture fu depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 23.09.1988 al n. 113622, mentre quello di variante fu depositato in data 13.07.1990 e acquisito col n. 113622/var. I lavori strutturali ebbero inizio nel marzo del 1989 e furono ultimati il 30.08.1990; il certificato di collaudo fu redatto in data 8.01.1998 e depositato presso il predetto Genio Civile in data 5.02.1998.

Per l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stata presentata al Comune di Avellino Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), acquisita al protocollo dell'Ente in data 27.10.2019 al n.ro 2019/81345 (procedimento n. 1600/2019), alla quale sono allegati, tra le altre, l'attestazione di agibilità del tecnico incaricato, il certificato di collaudo, la planimetria catastale e le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico rispetto alla normativa tecnica vigente all'epoca della costruzione, secondo quanto previsto dall'art. 7 del D.M. n. 37/2008, nonché l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 25.10.2019, il quale, come già detto a pagina 9, va aggiornato a causa della rottura della caldaia e dell'installazione dello scaldabagno elettrico che incidono sulla classe energetica dell'immobile.

Regolarità edilizia e sanatoria

Dal confronto tra i grafici allegati alla variante finale di assestamento e quanto rilevato in loco al momento del sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- abolizione del locale ripostiglio previsto in progetto, la cui superficie è confluita in quella della cucina di cui appresso;
- riorganizzazione degli spazi interni: in luogo dello studio è stata realizzata la cucina e di conseguenza sono stati modificati gli impianti tecnologici; dove era prevista la cucina vi è un ripostiglio utilizzato anche come lavanderia; il vano adibito a pranzo è stato trasformato in camera.

Le difformità rilevate, consistenti in modifiche interne, potranno essere sanate mediante la presentazione al Comune di Avellino di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art.6 bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., pagando una sanzione pecuniaria di € 1.000,00. A tale sanzione vanno aggiunte le spese del professionista incaricato (comprendente di oneri ed onorario tecnico), che vengono



8. Conformità catastale

Dal raffronto tra i dati catastali, la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio e lo stato di fatto dell'immobile in oggetto sono emerse le seguenti difformità: abolizione del ripostiglio; diversa ubicazione della cucina con modifica degli impianti tecnologici ed in particolare di quello idrico; utilizzazione della cucina presente in planimetria come ripostiglio.

Per regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una variazione catastale, i cui costi (comprensivi di diritti catastali, oneri ed onorario tecnico) vengono calcolati all'incirca in € 800,00 e decurtati dal valore stimato dell'immobile.

9. Stato di possesso dei beni, regime patrimoniale

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato libero.

I debitori eseguiti, sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX, sono separati in virtù della sentenza n. 1199/2023 emessa dal Tribunale di Avellino in data 13.07.2023 e pubblicata il 20.07.23 (cfr. alleg. 7).

10. Dotazioni condominiali, spese di gestione e spese insolute

L'appartamento oggetto di procedura è ubicato in un fabbricato condominiale, pertanto i proprietari, sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX, partecipano all'amministrazione della comproprietà delle parti comuni tali per legge e per destinazione, come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 16.11.2023, la sig.ra XXXXXXXX ha dichiarato:

- che l'unità immobiliare staggita non è parte di un condominio amministrato;
- che gli oneri condominiali ordinari ammontano mensilmente a circa € 30,00;
- che non risultano deliberati lavori straordinari né vi sono spese insolute sia per utenze che per altri rapporti.

11. Gravami

Dall'esame della certificazione notarile acquisita agli atti della procedura e delle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite dalla scrivente in data 4.03.2024 (cfr. alleg. 8), l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1	ISCRIZIONE del 28.10.2019 - Registro Particolare n. 1377, Registro Generale n. 16593 Pubblico Ufficiale: Notar Criscuoli Paolo, Rep. n. 4020/3239 del 28.10.2019 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2	TRASCRIZIONE del 19.09.2022 - Registro Particolare n. 13330, Registro Generale n.15671 Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Avellino, Rep. n. 1920 del 24.07.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



12. Criterio di stima e valutazione dei beni pignorati

Criterio di stima e fonti di informazione

Lo scopo della presente stima consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in previsione di una sua alienazione da attuarsi attraverso procedura d'asta pubblica.

Atteso che la determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su adeguati procedimenti e criteri di stima che prevedano risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi, il metodo di valutazione che la sottoscritta ha adottato per la presente stima è quello sintetico monoparametrico, in quanto ritenuto pratico e abbastanza aderente alla realtà.

Tale metodo si basa sulla comparazione diretta tra il bene da stimare con altri immobili della zona, aventi caratteristiche analoghe, di cui sia noto il prezzo medio unitario, attraverso un parametro tecnico di confronto, che per il caso di specie, si ritiene di individuare nella superficie commerciale di vendita espressa in metri quadri, opportunamente determinata ai sensi della norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C.

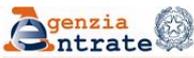
Per giungere ad un'equa valutazione, la scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in esame, dell'esistenza di pesi, vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, dello stato di occupazione dell'immobile, dell'andamento del locale mercato immobiliare, nonché delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti.

Per la determinazione dei valori di mercato da applicare alla stima, non è stato possibile reperire sufficienti atti di compravendita più o meno recenti di beni analoghi da prendere a riferimento, a causa della scarsa vivacità del mercato immobiliare nella zona in oggetto o prossima alla stessa, per cui i valori correnti di riferimento sono stati desunti:

a) da indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari operanti nella zona, Ufficio Tecnico del Comune di Avellino, imprenditori e professionisti che si occupano del settore immobiliare, nonché da offerte di vendita presenti nel web, dalle quali è scaturito che il valore medio di mercato di appartamenti analoghi a quello in oggetto è di circa 1.150,00 €/mq;

b) dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalla quale emerge che l'immobile in questione ricade nella fascia periferica del Comune di Avellino. In tale zona il valore di mercato delle abitazioni civili in normale stato conservativo, alle quali si ritiene di poter equiparare l'unità immobiliare de quo, in virtù delle sue peculiarità, è compreso in un range che oscilla tra 1.050,00 €/mq e 1.500,00 €/mq di Superficie Lorda, per un valore medio di 1.275,00 €/mq.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Periferica/PENN.(P)-PRINCIPAT.(P)-S.TOMM.-MAZZINI VIA F.SCO TEDES
CO - BORGO FERROVIA

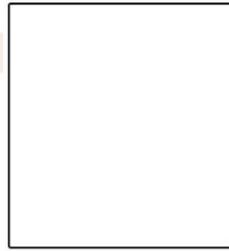
Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1050	1500	L	3,1	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1500	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	840	1100	L	3,2	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	890	L	2,7	3,5	L
Box	Normale	780	1100	L	2,7	4	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1750	L	4,3	5,3	L



d) dalla consultazione delle quotazioni ufficiali del "Borsino Immobiliare", da cui si evince che il valore medio di mercato delle abitazioni in stabili di fascia media è di 1.010,00 €/mq.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > AVELLINO (AV) > AVELLINO

Avellino (AV)

Via Francesco Tedesco, 267, 83100 Avellino Av, Italia

ZONA PENN.P PRINCIPAT.P S.TOMM. MAZZINI VIA F.SCO TEDESCO BORGO FERROVIA

Posizione Zona: **Semiperiferia** | Tipologia Prevalente: **Abitazioni Di Tipo Economico**

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 896	Valore medio Euro 1.010	Valore massimo Euro 1.123
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------



All'esito delle ricerche di mercato di cui innanzi, eseguendo la media tra i valori sopra ricercati si ottiene il valore di mercato di riferimento che risulta essere di 1.145,00 €/mq.

Coefficienti di differenziazione

Al fine di parametrare il dato di partenza sopra individuato al bene oggetto di stima, in virtù delle sue peculiarità, nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, occorre apportare degli "adeguamenti e delle correzioni" al valore determinato in precedenza, ricorrendo ad aggiunte e detrazioni.

I coefficienti di differenziazione che la sottoscritta ha utilizzato ai fini della valutazione dell'immobile in argomento si riferiscono alle caratteristiche indicate nella tabella sottostante.

Moltiplicando tali fattori si ottiene un coefficiente di ragguglio di 0,87, che sarà adottato per la stima dell'immobile ed il calcolo del valore locativo del cespite.

Tipologia	Livello di piano	Vetustà	Stato di conservazione	Posizione	Stato di occupazione	Finiture e impianti	Coefficiente di ragguglio
1,25	0,95	0,85	0,95	0,95	1,00	0,95	0,87

Determinazione del valore venale dell'immobile

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova si ottiene moltiplicando la superficie commerciale, calcolata ai sensi della norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C, per il valore unitario di mercato determinato in precedenza ed il coefficiente di ragguglio.

Il valore ottenuto sarà decurtato dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile; inoltre verrà applicata una detrazione del 5% in ragione delle contingenze legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, nonché per l'aggiornamento dell'APE, per l'acquisto e l'installazione della caldaia, per lavori di ripristino dell'umidità e per eventuali spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute, insolute, scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ecc...

Per quanto sopra, si avrà:



PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO E VALORE BASE D'ASTA - LOTTO UNICO										
Dati catastali		Dati di classamento					Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Coef. ragg.	Valore
Foglio	P.lla	Cat.	Cl.	Vani	Sup. catastale	Rendita				
18	297 sub 7	A/2	6	7	118 mq	614,58 €	112,45 mq	1.145,00 €/mq	0,87	112.017,06 €
Comune di Avellino, Via Francesco Tedesco n. 267 - Piano 2										
Detrazione per spese di regolarizzazione urbanistica										2.000,00 €
Detrazione per spese di regolarizzazione catastale										800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE										109.217,06 €
Detrazione del 5% per contingenze della procedura, aggiornamento APE, acquisto ed installazione caldaia, eventuali spese condominiali scadute ed insolute, ecc..										5.460,85 €
PREZZO BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI										103.756,21 € c.t. 103.800,00 €

13. Determinazione canone di locazione

Il canone di locazione dell'unità immobiliare pignorata viene determinato sulla scorta dei valori unitari stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che per il primo semestre dell'anno 2023, per la zona periferica "D2", per le abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo risulta compreso in un range che oscilla tra 3,1 e 4,1 €/mq, per un valore medio di 3,60 €/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale e il coefficiente di ragguglio determinato al paragrafo precedente, si avrà:

VALORE DI LOCAZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO UNICO											
Dati catastali		Dati di classamento					Superficie commerciale	Valore unitario locazione	Coef. ragg.	Valore locazione mensile	Valore locazione annuo
Foglio	P.lla	Cat.	Cl.	Vani	Sup. catastale	Rendita					
18	297 sub 7	A/2	6	7	118 mq	614,58 €	112,45 mq	3,60 €/mq	0,87	352,19 €	4.226,28 €
Comune di Avellino, Via Francesco Tedesco n. 267 - Piano 2											

14. Conclusioni

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica. Ritenuto di aver espletato correttamente l'incarico ricevuto, la scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.
Serino, 7 marzo 2024

L'Esperto
Geom. Nicolina Marena

