

TRIBUNALE DI AVELLINO

Esecuzione Immobiliare n. 71/2017 R.G.E.

Relazione di consulenza tecnica
per la stima dei beni pignorati
al sig.

G. E. : Dott.ssa Michela Palladino

Il C.T.U.

Geom. Virgilio Carbone

Geom. Virgilio Carbone Via Piave n. 180 – 83100 Avellino

 / fax 0825/26892 – cell. 3398769058

e_mail geom. Virgiliocarbone@alice.it

pec: virgilio.carbone@geopec.it



INDICE

Consulenza Tecnica di Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 71/2017 R.G.E.

| INCARICO | DEGLI | ATTI | ALLEGATI | AL | FASCICOLO | PROCESSUALE |
|---|----------|------|----------|------------|-----------|-------------|
| 1 LETTURA | | | | | | |
| 1 ACCERTAMENTI, | INDAGINI | E | VERBALI | DI | | SOPRALLUOGO |
| 4 GENERALITA' | | | | | | 6 |
| Beni indicati nell'atto di pignoramento / visure catastali / certificazione notarile | | | | | | 6 |
| Identificazione dei lotti di vendita | | | | | | |
| 7 Principi generali sui criteri di stima utilizzati | | | | | | 7 |
| STIMA DEL LOTTO N. 1: Casa abitazione in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, al catasto fabbricati fl 4, p.IIa 955, sub 17, p. T,1,2,3, cat. A/4, classe 2, vanni 11, sup. cat. 169 mq, r.c. € 380,63; | | | | | | 8 |
| • Atti di provenienza | | | | | | 8 |
| • Identificazione catastale - visure del C.T.U. | | | | | | 8 |
| • Ubicazione e confini | | | | | | 8 |
| • Stato di possesso | | | | | | 9 |
| • Valutazione | | | | | | 9 |
| – Descrizione dell'immobile – verifiche catastali | | | | | | 9 |
| – Caratteristiche della zona | | | | | | 10 |
| – Aspetti urbanistici | | | | | | 10 |
| – Situazione pagamenti oneri condominiali | | | | | | 11 |
| – Determinazione valore economico del lotto di vendita | | | | | | |
| 11 STIMA DEL LOTTO N. 2: deposito di pertinenza in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis, identificato al catasto fabbricati al fl 4, p.IIa 955, sub 4, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,800 | | | | | | 14 |
| • Atti di provenienza | | | | | | 14 |
| • Identificazione catastale - visure del C.T.U. | | | | | | 14 |
| • Ubicazione e confini | | | | | | 14 |
| • Stato di possesso | | | | | | 15 |
| • Valutazione | | | | | | 15 |
| – Descrizione del bene – verifiche catastali | | | | | | 15 |
| – Caratteristiche della zona | | | | | | 15 |
| – Aspetti urbanistici | | | | | | 16 |
| – Situazione pagamenti oneri condominiali | | | | | | 16 |
| – Determinazione valore economico del lotto di vendita | | | | | | |
| 16 CONCLUSIONI | | | | | | |
| 18 ELENCO | ALLEGATI | | | CONSULENZA | | TECNICA |
| 18 | | | | | | |

TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a.: G.E. dott.ssa Michela Palladino

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 71/2017 R.G.E. promossa da UNICREDIT s.p.a. e per essa do Bank s.p.a. (quale nuova denominazione assunta da Unicredit Credit Management Banc s.p.a.) contro il sig..

* * * * *

INCARICO

Lo scrivente geom. Virgilio Carbone, con studio alla Via Piave n. 180 di Avellino, in data 12/06/2017 ha prestato giuramento di rito quale Consulente Tecnico di Ufficio per l'esecuzione immobiliare in oggetto, con l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati al sig.omissis; si riporta, in allegato, copia del verbale di giuramento con l'incarico conferito dal G.E. (all. 0: verbale di giuramento con conferimento dell'incarico del 12/06/2017). E' stato disposto che il C.T.U. depositi l'elaborato peritale, previa trasmissione di copia dello stesso al creditore precedente ed al debitore esecutato, 45 giorni prima dell'udienza del 07/11/2017, fissata ai sensi dell'art. 569 bis

C.p.C. (all. 0: verbale di giuramento con conferimento dell'incarico del 12/06/2017).

LETTURA DEGLI ATTI ALLEGATI AL FASCICOLO PROCESSUALE

Dalla lettura dell'atto di pignoramento, depositato al Tribunale di Avellino, a firma dell'avv. Antonella Merola, per conto di Unicredit s.p.a. e per essa doBank s.p.a., quale nuova denominazione assunta da Unicredit Management Bank s.p.a., si evince che in data 11/02/2008, con atto per Notar Nicola Virgilio Angelo Piroli, rep. 35481, racc. 11413, i sig.ri omissis e omissis stipulavano con la Banca per la Casa s.p.a., oggi Unicredit s.p.a., contratto di mutuo ipotecario per la somma di € 115.000,00 e che a garanzia del capitale mutuato l'esecutato concedeva in favore



dell'istituto di credito ipoteca volontaria fino alla concorrenza della somma di € 171.500,00 sui seguenti immobili in Montemiletto (AV) (all. 1: contratto di mutuo):

- casa abitazione costituita da vano cucina - pranzo e ripostigli a pianterreno; vano cucina – pranzo e sottoscala al piano primo; due vani e w.c. al secondo piano e due vani accessori al terzo piano. Riportata al N.C.E.U. al fl 4, p.IIa 225, sub 17, via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, p. T,1,2,3, cat. A/4, classe 2, vani 11, sup. cat. 169 mq, r.c. €380,63;
- deposito di pertinenza al piano terra, confinante con la strada comunale da cui ha accesso e cespite sopra descritto; riportato al N.C.E.U. al fl 4, p.IIa 225, sub 4, Via Francesco de Sanctis, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80.

L'ipoteca sopra citata veniva regolarmente iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, con nota rg. 4493/rp.682 del 04/03/2008.

Dopo che la parte mutuataria si rendeva inadempiente, l'istituto di credito notificava atto di precetto in data 19/01/2017 con la quale si intimava di pagare la somma di € 125.678,84 a titolo di debito residuo, oltre spese successive e occorrenti, maggiorata di interessi convenzionali e moratori, maturati e maturandi. Che anche a seguito della notifica dell'atto di precetto, la parte mutuataria non ha adempiuto alle proprie obbligazioni nei riguardi dell'istituto istante (all. 1: atto di precetto del creditore procedente).

Tanto premesso l'istante istituto di credito ha chiesto di sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili siti alla Via Francesco De Sanctis n. 5 e 7 di Montemiletto (Av) per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà del sig. omissis:

- a) casa abitazione costituita da vano cucina - pranzo e ripostigli a pianterreno; vano cucina – pranzo e sottoscala al piano primo; due vani e w.c. al secondo piano e due vani accessori al terzo piano. Confinante con eredi omissis, Vico Sant'Antonio, omissis, Via De Sanctis e cespite a descriversi alla lettera b. Riportata al N.C.E.U. al fl 4, p.IIa 955, sub 17, via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, p. T,1,2,3, cat. A/4, classe 2, vani 11, sup. cat. 169 mq, r.c. € 380,63;
- b) deposito di pertinenza al piano terra, confinante con la strada comunale da cui ha accesso e cespite sopra descritto; riportato al N.C.E.U. al fl 4, p.IIa 955, sub 4, Via Francesco de Sanctis, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80 (all. 1: atto di pignoramento del creditore procedente).

Agli atti processuali risulta poi, istanza di vendita degli immobili pignorati al sig. omissis, per conto per conto di Unicredit s.p.a. e per essa doBank s.p.a.,



quale nuova denominazione assunta da Unicredit Management Bank s.p.a. (all. 1: istanza di vendita).

Agli atti processuali risulta ancora, il decreto di fissazione di udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, nonché la nomina del custode ex art. 559 cod. proc. Civ, per l'udienza del 07/11/2017 (all. 1: decreto di fissazione di udienza).

Ancora agli atti del fascicolo del creditore precedente vi è certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del Notaio Gustavo Trotta di Pagani dalla quale si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

- casa abitazione costituita da vano cucina - pranzo e ripostigli a pianterreno; vano cucina – pranzo e sottoscala al piano primo; due vani e w.c. al secondo piano e due vani accessori al terzo piano. Confinante con eredi omissis, Vico Sant'Antonio, omissis, Via De Sanctis e cespite a descriversi alla lettera b. Riportata al N.C.E.U. al fl 4, p.lla 955, sub 17, via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, p. T,1,2,3, cat. A/4, classe 2, vanni 11, sup., r.c. € 380,63;
- deposito di pertinenza al piano terra, confinante con la strada comunale da cui ha accesso e cespite sopra descritto; riportato al N.C.E.U. al fl 4, p.lla 955, sub 4, Via Francesco De Sanctis, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80.

Sempre dalla certificazione notarile si evince la seguente intestazione catastale dei beni sopra citati:

omissis, proprietà per 500/1000;
omissis, proprietà per 111/1000;
omissis, proprietà per 111/1000;
omissis, proprietà per 111/1000;
omissis, proprietà per 167/1000.

Ancora dalla certificazione notarile viene precisato che la p.lla 955, sub 17 del fl 4, risultava censita con le p.lle 225 sub 3 e p.lla 225 sub 9 del fl 4. Con variazione del 18/12/2007 prot. AV0326386, le particelle 225 sub 3 e 17 del fl 4 venivano soppresse originando la p.lla 225 sub 17 del fl 4. Con variazione del 18/02/2008 prot. AV0036684 la p.lla 225 sub 17 veniva soppressa originando l'attuale p.lla 955 sub 17 del fl 4. Ancora la p.lla 955 sub 4 del fl 4 risultava censita con la p.lla 225 sub 4. Con variazione del 18/02/2008, prot. AV0036684 la p.lla 225 sub 4 veniva soppressa originando l'attuale p.lla 955, sub 4 del fl 4.

I beni sopra citati risultano di proprietà del sig. omissis in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Piroli Nicola Virgilio Angelo dell'11 febbraio 2008,



rep. n. 35480/11412, trascritto in Avellino il 04/03/2008 ai n.ri 4492/3300, con la quale il sig. omissis, in regime di separazione di beni, acquistava gli immobili sopra citati dai sig.ri omissis.

Infine sempre dalla certificazione notarile risulta che gravano sui beni sopra citati le seguenti formalità: ipoteca volontaria n.ri 44/93/682 del 04/03/2008 per € 172.500,00 a favore della Banca per la Casa s.p.a. e trascrizione di pignoramento ai n.ri 6094/5157 del 20/04/2017 a favore di Unicredit s.p.a. (all. 1: certificazione notarile).

ACCERTAMENTI, INDAGINI E VERBALI DI SOPRALLUOGO

In adempimento al mandato conferito per la procedura esecutiva n. 71/2017, lo scrivente C.T.U., dopo aver provveduto a fotocopiare la documentazione agli atti processuali, restituita in Cancelleria nel termine fissato di giorni 30 dalla data del giuramento, ha depositato presso la stessa, una scheda riassuntiva relativa alla documentazione ipocatastale esaminata ed alla completezza delle notificazioni ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti.

Il C.T.U. ha trasmesso regolare avviso all'esecutato sig. omissis, avvisandolo della procedura in corso e della possibilità di evitare la vendita dei beni pignorati contattando i legali del creditore procedente, per cercare di raggiungere un accordo tale da consentire una eventuale sospensione della procedura stessa. Il C.T.U. ha, inoltre, ritualmente avvisato il debitore esecutato che la data di inizio delle operazioni peritali era stata fissata per il 03/08/2017, ore 18.00, con appuntamento presso i beni oggetto di pignoramento, siti in Montemiletto alla Via Francesco De Sanctis n. 5 e 7 e riportati al catasto fabbricati al Fl 4, p.lle 955 sub 17 e 4. La data di inizio operazioni peritali è stata, inoltre, ritualmente comunicata, anche all'avv. Antonella Merola, legale del creditore procedente.

In data 03/08/2017, il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Avellino, dove ha ritirato visura, planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento (all. 2 e 3: Visure catastali, e planimetrie catastali).

In data 03/08/2017, alle ore 18.00, il C.T.U., si è recato presso i beni da stimare



così come comunicato al debitore esecutato, siti nel Comune di Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, riscontrando la presenza del sig. omissis, il quale ha consentito l'accesso ai beni oggetto di stima. Il sottoscritto, ha espletato rilievo foto – metrico dei beni oggetto di studio, ed alle ore 19.00 ha chiuso le operazioni peritali suoi luoghi (all. 0: verbale n. 1 di sopralluogo).

Al fine di verificare la situazione urbanistica dei beni pignorati, il C.T.U., dopo aver protocollato tramite pec rituale richiesta documenti (all. 0: richiesta doc al Comune di Montemiletto), ha acquisito presso il Comune di Montemiletto (Av), tutti i documenti utili all'espletamento dell'incarico (all. 4: doc. rilasciati dal Comune di Montemiletto).



GENERALITA'

Beni indicati nell'atto di pignoramento / visure catastali / certificazione notarile

Come risulta dall'atto di pignoramento, allegato al fascicolo processuale, i beni da stimare, pignorati al sig. omissis, sono i seguenti (all. 1: atto di pignoramento immobiliare):

pignoramento a carico del sig. omissis (proprietà per 1/1), beni siti nel Comune di Montemiletto (Av):

- casa abitazione costituita da vano cucina - pranzo e ripostigli a pianterreno; vano cucina - pranzo e sottoscala al piano primo; due vani e w.c. al secondo piano e due vani accessori al terzo piano. Confinante con eredi omissis, Vico Sant'Antonio, omissis, Via De Sanctis e cespite a descriversi alla lettera b. Riportata al N.C.E.U. al fl 4, p.la 955, sub 17, via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, p. T,1,2,3, cat. A/4, classe 2, vani 11, sup. cat. 169 mq, r.c. € 380,63;
- deposito di pertinenza al piano terra, confinante con la strada comunale da cui ha accesso e cespite sopra descritto; riportato al N.C.E.U. al fl 4, p.la 955, sub 4, Via Francesco de Sanctis, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80 (all. 1: atto di pignoramento).

Tali beni, come risulta dalle visure catastali del 03/08/2017 acquisite dal C.T.U. (all. 2 e 3: visure catastali), e come si evince dalla certificazione notarile a firma del Notaio Gustavo Trotta di Pagani, allegata al fascicolo del creditore procedente, sono così individuati catastalmente al Comune di Montemiletto (Av) al catasto fabbricati Fl 4, p.la 955, sub 17 e 4, in ditta (all. 1: certificazione notarile):

omissis, proprietà per 500/1000;

omissis, proprietà per 111/1000;

omissis, proprietà per 111/1000;

omissis, proprietà per 111/1000;

omissis, proprietà per 167/1000.

Si precisa che i beni oggetto di stima risultano di proprietà del sig. omissis in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Piroli Nicola Virgilio Angelo dell'11 febbraio 2008, rep. n. 35480/11412, trascritto in Avellino il 04/03/2008 ai n.ri 4492/3300, con la quale il sig. omissis, in regime di separazione di beni, acquistava gli immobili sopra citati dai sig.ri omissis.

Quindi si fa presente che allo stato non è stata espletata giusta voltura catastale dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Piroli Nicola Virgilio Angelo dell'11 febbraio 2008, rep. n. 35480/11412, trascritto in Avellino il 04/03/2008 ai n.ri 4492/3300



con la quale il sig. omissis acquistava i beni censiti al catasto fabbricati di Montemiletto (Av), fl 4, p.IIa 955 sub 17 e 4 dai sig.ri omissis.

Identificazione dei lotti di vendita

Come descritto nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo processuale, i beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Montemiletto (Av), sono composti da una casa abitazione censita al catasto fabbricati al fl 4, p.IIa 955, sub 17 e da un deposito di pertinenza censito al catasto fabbricati al fl 4, p.IIa 955 sub 4.

Quindi per quanto detto sopra, il C.T.U. ha ritenuto opportuno individuare 2 distinti lotti di vendita:

- | |
|---|
| <p>LOTTO 1. Casa abitazione in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, al catasto fabbricati fl 4, p.IIa 955, sub 17, p. T,1,2,3, cat. A/4, classe 2, vanni 11, sup. cat. 169 mq, r.c. € 380,63;</p> <p>LOTTO 2. deposito di pertinenza in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis, identificato al catasto fabbricati al fl 4, p.IIa 955, sub 4, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80.</p> |
|---|

Per ogni lotto si redigerà apposita relazione di stima, corredata da descrizione fotografica e grafici planimetrici per gli immobili, rimandando per i dati più significativi di ogni bene a distinte schede sintetiche (all. 5: **schede sintetiche**).

Principi generali sui criteri di stima utilizzati

“Valutare” significa esprimere giudizi di equivalenza fra due beni economici utilizzabili per uno stesso impiego dove l'equivalenza ha senso soltanto se riferita ad un determinato scopo cui i due beni possono essere riferiti e poiché tale scopo dipende dal singolo individuo ne consegue che l'equivalenza è soggettiva e dipende dalle particolari circostanze. In pratica lo scopo è l'elemento preliminare ed indispensabile della stima in quanto da esso dipende l'aspetto economico del bene oggetto di stima a cui corrisponde un particolare criterio di stima. La dottrina riconosce che tutti i possibili scopi possono essere soddisfatti attraverso la determinazione dei seguenti aspetti del valore che costituiscono quindi i possibili criteri di stima: valore di mercato o di costo o complementare o di trasformazione o di surrogazione. A secondo dei casi si sceglierà il criterio più opportuno.



STIMA DEL LOTTO N. 1: Casa abitazione in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, al catasto fabbricati fl 4, p.lla 955, sub 17, p. T,1,2,3, cat. A/4, classe 2, vanni 11, sup. cat. 169 mq, r.c. € 380,63;

- **Atti di provenienza**

Il bene oggetto di pignoramento, come si evince dalla certificazione notarile allegata al fascicolo del creditore precedente è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Piroli Nicola Virgilio Angelo dell'11 febbraio 2008, rep. n. 35480/11412, trascritto in Avellino il 04/03/2008 ai n.ri 4492/3300, con la quale il sig. omissis, in regime di separazione di beni, acquistava gli immobili sopra citati dai sig.ri omissis (all. 1: certificazione notarile).

- **Identificazione catastale - visure del C.T.U.**

Dagli accertamenti catastali eseguiti dal sottoscritto C.T.U. allo stato attuale il bene oggetto di pignoramento risulta così riportato al N.C.E.U. (all. 2: visure catastali):

| CATASTO FABBRICATI Comune di Montemiletto (Av) | | | | | | | | | |
|--|----|-------|-----|-----------|--------|-------------|----------|-----------|--|
| Intestatari | Fl | P.lla | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | rendita | Piano | |
| omissis 500/1000 omissis 111/1000 omissis 111/1000 omissis 111/1000 omissis 167/1000 | 4 | 955 | 17 | A/4 | 2 | 11 vani | € 380,63 | T,1,2 e 3 | |

Si precisa che allo stato, risulta ancora catastalmente la vecchia intestazione del bene oggetto di stima, poiché non è stata espletata la giusta voltura catastale dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Piroli Nicola Virgilio Angelo dell'11/02/2008, rep. n. 35480/11412, trascritto in Avellino il 04/03/2008 ai n.ri 4492/3300 con la quale il sig. omissis acquistava i beni censiti al catasto fabbricati di Montemiletto (Av), fl 4, p.lla 955 sub 17 e 4 dai sig.ri omissis. Per rettificare tale situazione, è necessario espletare giusta voltura catastale con l'inserimento della corretta intestazione della proprietà.

- **Ubicazione e confini**

Dagli accertamenti eseguiti risulta che la particella oggetto di studio confina con Via



Francesco De Sanctis, proprietà eredi omissis e proprietà omissis.

- **Stato di possesso**

Si è potuto accertare, nel corso del sopralluogo del 03/08/2017, che il bene oggetto di stima risulta in possesso dell'esecutato, che lo occupa con il proprio nucleo familiare.

- **Valutazione**

Poiché il bene oggetto di stima, si trova in zona urbana del Comune di Montemiletto (Av), con caratteristiche del mercato immobiliare note e consolidate nel tempo, si può procedere alla sua valutazione applicando il criterio di stima sintetico comparativa con beni aventi caratteristiche simili. La stima terrà ovviamente conto dell'ubicazione e della situazione urbanistica del bene, fattori che, evidentemente, influenzano la sua appetibilità commerciale.

- **Descrizione dell'immobile – verifiche catastali**

Per verificare la consistenza e le caratteristiche del bene pignorato si sono eseguiti accertamenti sui luoghi, espletando accurato rilievo planimetrico e fotografico (all. 2 : rilievo fotografico e planimetrico del C.T.U.). Il bene da stimare è ubicato in un fabbricato residenziale, realizzato con struttura portante in muratura, costituito da un piano terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato si presenta in non buone condizioni manutentive e necessita manutenzione ordinaria e straordinaria, si segnala che il piano terzo è interessato da infiltrazioni e vi è la presenza di muffa e condensa negli ambienti. In particolare il bene oggetto di stima si sviluppa su 4 pian; il piano terra è costituito zona pranzo di circa 22,09 mq, da un w.c. di circa 4,74 mq, e da due vani ripostiglio il primo di circa 9,33 mq e il secondo di circa 15,15 mq; il piano primo è costituito da un vano pranzo di circa 14,90 mq, da un vano cucina di circa 7,03 mq, da una zona disimpegno di circa 6,22 mq e da un piccolo locale sottoscala di circa 1,30 mq, ed inoltre è dotato di un balcone di circa 1,78 mq; il piano secondo è costituito da un stanza da letto di circa mq 11,75, da un'altra stanza da letto di circa 10,70 mq, da un w.c. di circa 4,60 mq e da un disimpegno di circa mq 4,12; il piano terzo è composto da un vano



soggiorno – pranzo di circa mq 11,85, da una stanza da letto di circa 10,44 ma, da un w.c. di circa 4,52 mq, da una piccola cucina di circa 2,55 mq e di un piccolo guardaroba di circa mq 2,06. Tutti i piani sono collegati tramite scala interna. Tutto il bene è dotato di impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico. Inoltre i vari ambienti sono tinteggiati e rivestiti (all. 2: rilievo planimetrico e fotografico del CTU).

– **Caratteristiche della zona**

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune in Montemiletto (Av), che dista dalla città capoluogo della provincia di Avellino a circa 20 km. Tale Comune ha una popolazione di circa 5.312 abitanti, con una superficie di circa 21,64 km². L'altitudine è di 60 m s.l.m.. Il paese di Montemiletto è posizionato sul rilievo montuoso che forma lo spartiacque tra le valli del Calore e del Sabato, nelle colline centrali dell'Irpinia. L'economia è basata principalmente sulla produzione agricola, sostenuta da una gran quantità di acque sorgive, e dall'industria. Il paese è attraversato dall'autostrada Napoli-Canosa e dalla via Nazionale delle Puglie. Una galleria autostradale lunga 1 km passa proprio sotto il paese.

Nello specifico, il bene oggetto di stima è ubicato nella zona centrale del paese a breve distanza da tutti i servizi.

– **Aspetti urbanistici**

Dai documenti acquisiti presso il Comune di Montemiletto (Av), risulta che, il bene oggetto di studio, individuato in catasto al Fl 41, p.lla 955 sub 17, è stato oggetto di lavori di riparazione a seguito del sisma del 1980, con la legge 14/05/1981. In particolare fu rilasciato dal Comune di Montemiletto, concessione del contributo n. 334 del 30/09/1986 e contributo integrativo n. 815 del 30/04/1988. In data 26/09/1997 è stato depositato al Comune relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione a firma del geom. Ennio Bevilacqua. Inoltre il C.T.U. ha acquisito sempre presso il Comune di Montemiletto certificato di collaudo in corso d'opera, deposito n.



108224 del 01/04/1987. Ancora dalla documentazione acquisita presso il Comune, risulta che l'immobile oggetto di stima è stato oggetto di manutenzione straordinaria della facciata principale con relativa tinteggiatura della stessa, come da D.I.A. del 22/09/2009 prot. n. 5658 (all. 4: doc. rilasciati dal Comune di Montemiletto)

Il C.T.U. specifica, che lo stato dei luoghi non è del tutto conforme con i grafici allegati alle pratiche urbanistiche sopra citate, infatti si riscontrano delle difformità in merito alla divisione interna dei vani e al posizionamento delle scale interne.

Per il bene oggetto di stima, inoltre si segnala che non è stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità e che non è stato rilasciato attestato di prestazione energetica.

– **Situazione pagamenti oneri condominiali**

Non vi è costituito il condominio.

– **Determinazione valore economico del lotto di vendita**

Per quanto detto, tenuto conto delle caratteristiche proprie del bene da stimare, si può procedere alla determinazione del suo valore economico applicando il criterio di stima sintetico comparativa con beni aventi caratteristiche simili.

Dalle indicazioni fornite da operatori del settore, si ritiene che, ad oggi, nel mercato di Montemiletto (Av), per beni aventi caratteristiche tipologiche, di stato simili a quelle in esame, considerando le caratteristiche riguardanti il contesto in cui il bene viene a trovarsi oltre quelle insite nel bene stesso si è potuto accertare che per esso si può assumere un valore medio per la superficie netta pari a circa 600,00 €/mq.

A questo punto ricordando che le superfici in gioco sono le seguenti:

| Ambiente | Sup. mq |
|--------------------|----------------|
| Piano terra | |
| pranzo | 22,09 |
| w.c. | 4,74 |
| ripostiglio | 15,15 |
| ripostiglio | 9,33 |
| Piano primo | |



| | |
|----------------------|-------|
| cucina | 7,03 |
| pranzo | 14,90 |
| disimpegno | 6,22 |
| sottoscala | 1,30 |
| balcone | 1,78 |
| Piano secondo | |
| letto | 10,70 |
| Letto | 11,75 |
| w.c. | 4,60 |
| disimpegno | 4,12 |
| Piano Terzo | |
| letto | 10,44 |
| Soggiorno - pranzo | 11,85 |
| w.c. | 4,52 |
| cucina | 2,55 |
| guardaroba | 2,06 |

Ora si può determinare il valore dell'intero bene individuando, come è prassi nei procedimenti di stima, calcolando il valore convenzionale di dette superfici applicando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, allo scopo di rendere confrontabili tra loro le superfici che non presentano le stesse caratteristiche di destinazione, utilizzo, rifiniture, ecc. In particolare sono stati utilizzati questi coefficienti:

coefficiente pari ad 1 per le superfici abitabili;

coefficiente pari a 0,60 per le superfici non residenziali (sottoscala e guardaroba);

coefficiente pari a 0,30 per i balconi.

Dallo sviluppo dei calcoli si ottiene:

superficie convenzionale immobile:

piano terra **mq 51,31** (mq 22,09 + 4,74 + 15,15 + 9,33);

piano primo **mq 29,46** (mq 7,03 + 14,90 + 6,22 + 1,30 x 0,60 + 1,78 x 0,30);

piano secondo **mq 31,17** (mq 10,70 + 11,75 + 4,60 + 4,12);

piano terzo **mq 30,59** (mq 10,44 + 11,85 + 4,52 + 2,55 + 2,06 x 0,60)



In definitiva, si valuta una superficie convenzionale dell'intero bene oggetto di stima, pari a: mq 142,53 (51,31+29,46+31,17+30,59).

Pertanto, è possibile assumere come prezzo congruo per la vendita dell'intero immobile il seguente valore: mq 142,53 x €/mq 600,00 ovvero:

Valore intero bene: € 85.518,00

Ricordando, poi, che allo stato risultano delle difformità urbanistiche riguardanti gli interni dell'immobile, per una diversa distribuzione degli spazi interni e per una diversa ubicazione delle scale, per la regolarizzazione il C.T.U. stima un importo pari ad € 3.000,00 (oneri tecnici e diritti comunali), per quanto riguarda gli oneri necessari per il rilascio del certificato di agibilità, il C.T.U. stima un importo pari ad € 2.000,00 (oneri tecnici e diritti comunali) previa verifica dei requisiti necessari, e per la correzione dell'intestazione catastale della proprietà il C.T.U. stima un importo pari ad € 350,00, per cui in definitiva si può determinare il valore del bene da porre a base per la vendita giudiziale con gli oneri di regolarizzazione a carico dell'acquirente :

Prezzo base LOTTO 1: immobile sito in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis, piano T., 1, 2 e 3

Al catasto fabbricati al fl 4, p.lla 955, sub 17

€ 80.168,00 (€ 85.518,00 – (€3.000,00 +€2.000,00+€350,00))

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato del lotto 1, con oneri di regolarizzazione urbanistici, rilascio certificato di agibilità e aggiornamento intestazione catastale del bene, a carico dell'acquirente, sarà il seguente:

Prezzo base lotto uno

€ 80.168,00



STIMA DEL LOTTO N. 2: deposito di pertinenza in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis, identificato al catasto fabbricati al fl 4, p.IIa 955, sub 4, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80.

• **Atti di provenienza**

Il bene oggetto di pignoramento, come si evince dalla certificazione notarile allegata al fascicolo del creditore precedente è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Piroli Nicola Virgilio Angelo dell'11/02/2008, rep. n. 35480/11412, trascritto in Avellino il 04/03/2008 ai n.ri 4492/3300, con la quale il sig. omissis, in regime di separazione di beni, acquistava gli immobili sopra citati dai sig.ri omissis (all. 1: certificazione notarile).

• **Identificazione catastale - visure del C.T.U.**

Dagli accertamenti catastali eseguiti dal sottoscritto C.T.U. allo stato attuale il bene oggetto di pignoramento risulta così riportato al N.C.E.U. (all. 3: visure catastali):

| CATASTO FABBRICATI Comune di Montemiletto (Av) | | | | | | | | | |
|--|----|-------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|---------|--|
| Intestatari | FI | P.IIa | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. catastale | rendita | |
| omissis 500/1000 omissis 111/1000 omissis 111/1000 omissis 111/1000 omissis 167/1000 | 4 | 955 | 4 | C/2 | 2 | 9 mq | 13 mq | € 15,80 | |

Si precisa che allo stato, risulta ancora catastalmente la vecchia intestazione del bene oggetto di stima, poiché non è stata espletata la giusta voltura catastale dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Piroli Nicola Virgilio Angelo dell'11/02/2008, rep. n. 35480/11412, trascritto in Avellino il 04/03/2008 ai n.ri 4492/3300 con la quale il sig. omissis acquistava i beni censiti al catasto fabbricati di Montemiletto (Av), fl 4, p.IIa 955 sub 17 e 4 dai sig.ri omissis. Per rettificare tale situazione, è necessario espletare giusta voltura catastale con l'inserimento della corretta intestazione della proprietà.

• **Ubicazione e confini**

Dagli accertamenti eseguiti risulta che il bene oggetto di stima confina con Via Francesco De Sanctis, proprietà omissis e altra u.i..



- **Stato di possesso**

Si è potuto accertare, nel corso del sopralluogo del 03/08/2017, che il bene oggetto di stima risulta in possesso dell'esecutato.

- **Valutazione**

Poiché il bene oggetto di stima, si trova in zona urbana del Comune di Montemiletto (Av), con caratteristiche del mercato immobiliare note e consolidate nel tempo, si può procedere alla sua valutazione applicando il criterio di stima sintetico comparativa con beni aventi caratteristiche simili. La stima terrà ovviamente conto dell'ubicazione e della situazione urbanistica del bene, fattori che, evidentemente, influenzano la sua appetibilità commerciale.

- **Descrizione del bene – verifiche catastali**

Per verificare la consistenza e le caratteristiche del bene pignorato si sono eseguiti accertamenti sui luoghi, espletando accurato rilievo planimetrico e fotografico (all. 3 : rilievo fotografico e planimetrico del C.T.U.). Il bene da stimare è ubicato in un fabbricato residenziale, realizzato con struttura portante in muratura. Esso si sviluppa al piano terra e si accede direttamente da Via Francesco De Sanctis. Il bene oggetto di stima è allo stato grezzo. La superficie interna del bene è pari a mq 9 circa (all. 3: rilievo planimetrico e fotografico del CTU).

- **Caratteristiche della zona**

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune in Montemiletto (Av), che dista dalla città capoluogo della provincia di Avellino a circa 20 km. Tale Comune ha una popolazione di circa 5.312 abitanti, con una superficie di circa 21,64 km². L'altitudine è di 60 m s.l.m.. Il paese di Montemiletto è posizionato sul rilievo montuoso che forma lo spartiacque tra le valli del Calore e del Sabato, nelle colline centrali dell'Irpinia. L'economia è basata principalmente sulla produzione agricola, sostenuta da una gran quantità di acque sorgive, e dall'industria. Il paese è attraversato dall'autostrada Napoli-Canosa e dalla via Nazionale delle Puglie. Una galleria autostradale lunga 1 km passa proprio sotto il paese.

Nello specifico, il bene oggetto di stima è ubicato nella zona centrale del paese a breve distanza



da tutti i servizi.

– **Aspetti urbanistici**

Dai documenti acquisiti presso il Comune di Montemiletto (Av), risulta che, il bene oggetto di studio, individuato in catasto al FI 41, p.lla 955 sub 4, è stato oggetto di lavori di riparazione a seguito del sisma del 1980, con la legge 14/05/1981. In particolare fu rilasciato dal Comune di Montemiletto, concessione del contributo n. 334 del 30/09/1986 e contributo integrativo n. 815 del 30/04/1988. In data 26/09/1997 è stato depositato al Comune relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione a firma del geom. Ennio Bevilacqua. Inoltre il C.T.U. ha acquisito sempre presso il Comune di Montemiletto certificato di collaudo in corso d'opera, deposito n. 108224 del 01/04/1987.

Ancora dalla documentazione acquisita presso il Comune, risulta che l'immobile oggetto di stima è stato oggetto di manutenzione straordinaria della facciata principale con relativa tinteggiatura della stessa, come da D.I.A. del 22/09/2009 prot. n. 5658 (all. 4: doc. rilasciati dal Comune di Montemiletto)

Per il bene oggetto di stima, inoltre si segnala che non è stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

– **Situazione pagamenti oneri condominiali**

Non vi è costituito il condominio.

– **Determinazione valore economico del lotto di vendita**

Per quanto detto, tenuto conto delle caratteristiche proprie del bene da stimare, si può procedere alla determinazione del suo valore economico applicando il criterio di stima sintetico comparativa con beni aventi caratteristiche simili.

Dalle indicazioni fornite da operatori del settore, si ritiene che, ad oggi, nel mercato di Montemiletto (Av), per beni aventi caratteristiche tipologiche, di stato simili a quelle in esame, considerando le caratteristiche riguardanti il contesto in cui il bene viene a trovarsi oltre quelle insite nel bene stesso si è potuto accertare che per esso si



può assumere un valore medio per la superficie netta pari a circa 350,00 €/mq.

A questo punto ricordando che le superfici in gioco sono le seguenti:

| Ambiente | Sup. mq |
|--------------------|---------|
| Piano terra | |
| Locale di deposito | 9,00 |

Pertanto, è possibile assumere come prezzo congruo per la vendita dell'intero immobile il seguente valore: mq 9,00 x €/mq 350,00 ovvero:

Valore intero bene: € 3.150,00

Ricordando, poi, che il bene oggetto di stima è privo del certificato di agibilità, e l'ottenimento il C.T.U. stima gli oneri necessari pari ad € 400,00 (oneri tecnici e diritti comunali) previo accertamento dei requisiti, e per la correzione dell'intestazione catastale della proprietà il C.T.U. stima un importo pari ad € 200,00, per cui in definitiva si può determinare il valore del bene da porre a base per la vendita giudiziale con gli oneri di regolarizzazione a carico dell'acquirente :

Prezzo base LOTTO 2: immobile sito in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis, piano T

Al catasto fabbricati al fl 4, p.lla 955, sub 4

€ 2.550,00 (€3.150,00 –(€400+€200))

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato del lotto 2, con oneri per rilascio certificato di agibilità e aggiornamento intestazione catastale del bene, a carico dell'acquirente, sarà il seguente:

Prezzo base lotto due

€ 2.550,00



CONCLUSIONI

Nei paragrafi precedenti si sono individuati e stimati i seguenti n. 2 lotti pignorati al sig. omissis oggetto della presente procedura esecutiva:

- **lotto 1** – Casa abitazione in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, al catasto fabbricati fl 4, p.lla 955, sub 17, p. T,1,2,3, cat. A/4, classe 2, vanni 11, sup. cat. 169 mq, r.c. € 380,63 – **VALORE STIMATO = € 80.168,00**;
- **lotto 2** – deposito di pertinenza in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis, identificato al catasto fabbricati al fl 4, p.lla 955, sub 4, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80 – **VALORE STIMATO = € 2.550,00**;

Nel rimandare per ogni approfondimento agli appositi paragrafi precedenti si segnala che in allegato 5 si riportano le schede sintetiche con i dati conclusivi di maggior interesse per ogni lotto stimato:

SCHEDE SINTETICHE AI LOTTI 1 e 2: **SI VEDA ALLEGATO n. 5**

ELENCO ALLEGATI CONSULENZA TECNICA

- ◆ **Allegato 0** - verbale di giuramento con conferimento dell'incarico del 12/06/2017; verbale n. 1 di sopralluogo; richiesta doc al Comune di Montemiletto.
- ◆ **Allegato 1** - contratto di mutuo; atto di precetto del creditore procedente; atto di pignoramento del creditore procedente; istanza di vendita; decreto di fissazione di udienza; certificazione notarile.
- ◆ **Allegato 2** - visura catastale, planimetria catastale; rilievo planimetrico e fotografico del C.T.U..
- ◆ **Allegato 3** - visura catastale, planimetria catastale; rilievo planimetrico e fotografico del C.T.U..
- ◆ **Allegato 4** - doc. rilasciati dal Comune di Montemiletto.
- ◆ **Allegato 5** - SCHEDE SINTETICHE RELATIVE AI LOTTI 1 e 2.
- ◆ **Allegato 6** - NOTIFICHE DI TRASMISSIONE RELAZIONE DI C.T.U. ALLE PARTI (in fascicolo G.E.).
- ◆ **Allegato 7** - COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE (in fascicolo G.E.).

Il C.T.U. rende la presente relazione, composta di 18 pagine, in serena coscienza, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, Settembre 2017

Il C. T. U. geom. Virgilio Carbone